

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**Oposición en la prescripción adquisitiva de
dominio notarial en agravio del poseedor**

Yeny Corina Arisaca Calcina
Carmen Angelica Andia Torres

Para optar el Título Profesional de
Abogado

Arequipa, 2025

Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

NFORME DE CONFORMIDAD DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

A : Decana de la Facultad de Derecho
DE : JESUS RICARDO PEREZ VICTORIA
Asesor de trabajo de investigación
ASUNTO : Remito resultado de evaluación de originalidad de trabajo de investigación
FECHA : 15 de Abril de 2025

Con sumo agrado me dirijo a vuestro despacho para informar que, en mi condición de asesor del trabajo de investigación:

Título:

"OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR"

Autores:

1. YENY CORINA ARISACA CALCINA – EAP. Derecho
2. CARMEN ANGELICA ANDIA TORRES – EAP. Derecho

Se procedió con la carga del documento a la plataforma "Turnitin" y se realizó la verificación completa de las coincidencias resaltadas por el software dando por resultado Elija el porcentaje 20 % de similitud sin encontrarse hallazgos relacionados a plagio. Se utilizaron los siguientes filtros:

- Filtro de exclusión de bibliografía SI NO
- Filtro de exclusión de grupos de palabras menores
Nº 10 de palabras excluidas (en caso de elegir "SI"): SI NO
- Exclusión de fuente por trabajo anterior del mismo estudiante SI NO

En consecuencia, se determina que el trabajo de investigación constituye un documento original al presentar similitud de otros autores (citas) por debajo del porcentaje establecido por la Universidad Continental.

Recae toda responsabilidad del contenido del trabajo de investigación sobre el autor y asesor, en concordancia a los principios expresados en el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos conducentes a Grados y Títulos – RENATI y en la normativa de la Universidad Continental.

Atentamente,

La firma del asesor obra en el archivo original
(No se muestra en este documento por estar expuesto a publicación)

DEDICATORIA

Dedicamos el actual estudio a nuestros padres, quienes nos dieron la vida y a nuestras familias, hermanos y hermanas, quienes han sido nuestro apoyo y soporte en la consecución de nuestras metas familiares. A todos ellos, les agradecemos por su cariño, amor, tiempo y comprensión, a pesar de no poder estar con ellos muchas veces. También agradecemos a nuestros amigos, colegas y a todos aquellos que siempre han creído en nosotras.

AGRADECIMIENTOS

Nuestro agradecimiento a todas las autoridades de la Facultad de Derecho de la Universidad Continental, sede Arequipa, cuyos maestros nos respaldaron en el proceso y termino de nuestra formación universitaria, permitiéndonos obtener nuestro título de Abogadas a través de la sustentación de la presente Tesis.

A nuestras familias, por creer en nosotras y apoyarnos durante este tiempo y por sacrificarse para que llegemos hasta donde estamos hoy.

De igual forma, agradecemos a todos los sujetos que participaron en la realización de la investigación o por su respaldo emocional, su tiempo y sus saberes.

TABLA DE CONTENIDO

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
INTRODUCCIÓN	xi
CAPÍTULO I	1
PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO	1
1.1. Escenario de la Investigación.....	1
1.1.1. Territorial.....	1
1.1.2. Temporal.....	1
1.1.3. Conceptual	1
1.1.4. Social	2
1.1.5. Experiencia y rol de las Investigadoras	2
1.2. Situación Problemática.....	2
1.2.1 Antecedentes de Investigación.....	2
1.2.2. Caracterización del Problema.....	13
1.3. Formulación del Problema	27
1.3.1. Problema General	27
1.3.2. Problemas Específicos	27
1.4. Propósitos de la Investigación	28
1.4.1. Propósito General	28
1.4.2. Propósitos Específicos	28
1.5. Justificación de la Investigación.....	28
1.5.1. Justificación teórica	28
1.5.2. Justificación académica	29
1.5.3. Justificación social.....	30
CAPÍTULO II.....	31
MARCO TEÓRICO	31
2.1. Revisión Literaria	31
2.1.1. La Posesión.....	31
2.1.2. La Propiedad.....	34

2.1.3. Prescripción adquisitiva de dominio.....	41
2.1.4. El sistema notarial en el Perú.....	58
2.1.5. La oposición.....	61
2.1.6. Procedimiento del proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio notarial.	63
2.2. Marco Conceptual	68
CAPÍTULO III.....	71
DISEÑO METODOLÓGICO.....	71
3.1. Paradigma	71
3.2. Enfoque.....	71
3.3. Nivel de la Investigación	72
3.4. Métodos de Investigación.....	72
3.4.1. Funcional.	72
3.4.2. Dogmático Jurídico.....	73
3.4.3. Exegético.	73
3.4.4. Sistemático.....	74
3.5. Sistema de Categorías	75
3.6. Selección de los Sujetos de Estudio	77
3.7. Técnicas de Producción de Información	77
3.7.1. Entrevista.	77
3.7.2. Instrumento.	78
3.8. Técnicas de Análisis de Información.....	78
3.9. Población y muestra	79
3.9.1. Muestra.	82
CAPÍTULO IV	84
RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	84
4.1. Descripción del trabajo de campo.....	84
4.2. Análisis y síntesis de la información	84
4.2.1. Entrevistas: Notarías.	84
4.2.2. Entrevistas: Abogados.	91
4.3. Triangulación de datos	98
4.3.1. Triangulación de datos: Entrevistas a notarías. Categoría: Oposición.....	98
4.3.2. Triangulación de datos: Entrevistas a notarías. Categoría: Prescripción adquisitiva de dominio notarial.	100
4.3.3. Triangulación de datos: Entrevistas a Abogados. Categoría: Oposición.	102
4.3.4. Triangulación de datos: Entrevistas a Abogados. Categoría: Prescripción adquisitiva de dominio	

notarial.....	104
4.4. Discusión de resultados de la investigación.....	106
CONCLUSIONES	109
RECOMENDACIONES.....	112
BIBLIOGRAFÍA	114
Apéndices.....	122
Apéndice 1: Matriz de congruencia.....	122
Apéndice 2: Guía de Entrevista a profundidad – Notarios.....	124
Apéndice 3: Guía de Entrevista a profundidad – Abogados.....	126
Apéndice 4: Ficha de validación de expertos.....	127
Apreciación del experto sobre el cuestionario:.....	128
Apreciación del experto sobre el cuestionario:.....	130
Apéndice 5: Proyecto de Ley	131
Apéndice 6: Respuestas de la Notaria, Dra. Glenny Alemán P.....	135
Apéndice 7: Consentimientos informados de Dra. Glenny Alemán y Abogados.....	140
CONSENTIMIENTO INFORMADO ABOG. MIGUEL ANGEL CAPUÑAY REÁTEGUL.....	141
CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES	141
CONSENTIMIENTO INFORMADO ABOG. YSABEL MICAELA REVOLLEDO ROJAS	142
CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES	142
CONSENTIMIENTO INFORMADO ABOG. JUDITH BEATRÍZ GARCÍA GALINDO.....	143
CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES	143
CONSENTIMIENTO INFORMADO ABOG. ALDO AMERICO LOZANO ROJAS	144
CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES	144

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Principios de la prescripción adquisitiva de dominio	46
Tabla 2 Objetivos de la prescripción adquisitiva de dominio.....	52
Tabla 3 Elementos constitutivos de la prescripción adquisitiva de dominio	56
Tabla 4 Sistema de categorías del eje temático I.....	75
Tabla 5 Sistema de categorías del eje temático II.....	76
Tabla 6 Fases del tratamiento de la información	79
Tabla 7 Listado de las Notarías en Arequipa.....	80
Tabla 8 Listado de abogados litigantes entrevistados.....	83
Tabla 9 Resultado de la entrevista - Notaría N° 1	85
Tabla 10 Resultado de la entrevista - Notaría N° 2.....	87
Tabla 11 Resultado de la entrevista - Notaría N° 3.....	88
Tabla 12 Resultado de la entrevista - Notaría N° 4.....	89
Tabla 13 Resultado de la entrevista - Notaría N° 5.....	90
Tabla 14 Resultado de la entrevista N° 1	92
Tabla 15 Resultado de la entrevista N° 2	93
Tabla 16 Resultado de la entrevista N° 3	94
Tabla 17 Resultado de la entrevista N° 4	95
Tabla 18 Resultado de la entrevista N° 5	96
Tabla 19 Triangulación de datos: Notarías – Oposición	99
Tabla 20 Triangulación de datos: Notarías - Prescripción adquisitiva de dominio notarial	101
Tabla 21 Triangulación de datos: Entrevistas abogados - Oposición.....	102
Tabla 22 Triangulación de datos: Entrevistas abogados - Prescripción adquisitiva de dominio notarial.....	104

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 <i>Triada para plantear una investigación</i>	14
Figura 2 <i>Procedimiento del proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial</i>	68
Figura 3 <i>Consideraciones en el diseño de un instrumento</i>	78

RESUMEN

El actual estudio presenta como título “Oposición en la Prescripción Adquisitiva de dominio notarial en agravio del poseedor”. El propósito principal fue determinar los cambios legislativos que deberían introducirse en el trámite de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Se empleó un enfoque de investigación cualitativo, basado en el paradigma interpretativo-hermenéutico, utilizando el método funcional, dogmático-jurídico, exegético y sistemático. La técnica utilizada para recopilar datos fue la entrevista, utilizando dos guías de entrevista: una con 8 preguntas abiertas dirigidas a las notarías de Arequipa, y otra con 5 preguntas dirigidas a los abogados notarios. Los sujetos que fueron partes de esta investigación están conformados por 5 Notarías ubicadas en la ciudad de Arequipa y 5 abogados litigantes con experiencia en trámites de prescripciones adquisitivas de dominios. Al analizar los resultados de la triangulación de data, se concluyó que el plazo de adquisición de los derechos de propiedad en el ámbito notarial es un medio esencial para establecer los derechos de propiedad. Sin embargo, se destaca la necesidad urgente de implementar modificaciones a la Ley N° 27333 para garantizar la eficacia y utilidad del proceso de prescripciones adquisitivas de dominios en sede notarial.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva de dominio, usucapión notarial, oposición, proceso judicial, propiedad.

ABSTRACT

The contemporary explore is enabled "Opposition in the Notarial Acquisitive Prescription of Ownership to the detriment of the possessor". The main purpose was to determine the legislative changes that should be introduced in the process of opposition of a third-party hip a process of avid treatment of ownership in a notary's office. A qualitative research approach was employed, based on the interpretative-hermeneutic paradigm, using the functional, dogmatic-legal, exegetical and systematic method. The technique used to collect data was the interview, using two interview guides: one with 8 open questions directed to the notary offices of Arequipa, and another with 5 questions directed to the notary attorneys. The subjects that were part of this research consisted of 5 notary offices located in the city of Arequipa and 5 litigation attorneys with experience in acquisitive prescription of ownership proceedings. Through the analysis of the results obtained through the triangulation of data, it was concluded that the greedy treatment of possession popular the notarial field is an important means to formalize the ownership of real estate. However, the urgent need to implement modifications to Law No. 27333 hip command near pledge the success and usefulness of the process of avid treatment of tenure hip the notary's agency is highlighted.

Keywords: Acquisitive prescription of ownership, notarial usucaption, opposition, judicial process, property.

INTRODUCCIÓN

La propiedad es uno de los derechos más preciados de los que gozamos las personas naturales y las personas jurídicas; tenerla, mantenerla, cuidarla, usufructuarla y disponer de ella son sus atribuciones las cuales impactan de manera directa en la sociedad. El Perú es uno de los pocos países -si no el único- que mantiene dos sistemas de prescripciones adquisitivas de dominios: uno judicial y el segundo el notarial, creado este último para cubrir los vacíos que genera el primero. Es rápido, eficaz y eficiente; por lo menos, lo era hasta que gente inescrupulosa viene haciendo mal uso de su procedimiento al tener la posibilidad de, vía oposición, detener el mismo generando perjuicios, sobre todo, en agravio del poseedor, solicitante de la prescripción ante la notaría de su elección.

Ello exige introducir cambios legislativos en la normatividad vigente, siendo éste su objetivo general. En ese sentido, el presente estudio busca contribuir al avance del conocimiento en el campo del derecho notarial y de propiedad, proporcionando información valiosa sobre las lagunas legales o deficiencias en los procesos de prescripciones adquisitivas de dominios. Asimismo, se busca tener un impacto significativo en la práctica del derecho inmobiliario y notarial en Arequipa, al identificar posibles mejoras en los procesos de prescripciones adquisitivas de dominios, con el fin de mejorar la eficiencia y equidad del sistema legal relacionado con la propiedad inmueble en la región.

Como métodos de investigación se emplearon diferentes enfoques como el funcional, el dogmático jurídico, el exegético y el sistemático. El tipo de la indagación es cualitativo y se sitúa en el nivel explicativo del estudio. El diseño de la investigación fue no experimental. Se utilizó la entrevista como técnica para recopilar información y se aplicaron etapas como el descubrimiento, la categorización, la relativización y la triangulación de la información para analizarla.

El estudio se halla estructurado en función a cinco capítulos:

El Capítulo I de esta investigación abarca el escenario de la investigación, la base conceptual, la experiencia del investigador y el análisis de la situación problemática basado en artículos y tesis relacionadas con el tema de investigación. También se presenta la caracterización del problema, así como la formulación de la problemática, los propósitos del estudio y la justificación.

En el Capítulo II, denominado “Estado del Arte”, se realiza una revisión de diversos artículos, libros y diversos estudios relacionados con el tema de investigación, mencionando a cada autor consultado y su postura respecto a las prescripciones adquisitivas de dominios y otros conceptos relevantes.

El Capítulo III aborda los aspectos metodológicos de la investigación, como el enfoque, el paradigma y el método utilizado. Se define el sistema de categorías y se explica el método de selección de los sujetos de estudio.

En el Capítulo IV se analizan los resultados logrados de la aplicación de las entrevistas, y, por último, se presentaron las conclusiones y recomendaciones derivadas de la investigación.

Las Autoras.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

1.1. Escenario de la Investigación

Al investigar un determinado tema, resulta sumamente relevante delimitar el mismo para evitar así la duplicidad innecesaria o el desenfoco, lo que haría perder el tiempo al mismo investigador y a los lectores interesados en la temática. Al respecto, Espinoza (2018) asevera que “la delimitación del tema constituye el primer paso para la realización de una investigación, que consiste en determinar con claridad y precisión el contenido del trabajo a presentar” (p. 31).

1.1.1. Territorial

En vinculación a la delimitación territorial, Hernández y Mendoza (2018) señalan que, “un estudio no será mejor por tener una población más grande; la calidad de un trabajo investigativo estriba en delimitar claramente la población” (p. 76). Entonces, para lograr una muestra adecuada es esencial que especifiquemos de forma precisa y muy clara las limitaciones geográficas o demográficas de nuestro estudio.

El área de estudio abarca algunas notarías de la provincia de Arequipa que prestan servicios de prescripciones adquisitivas de dominios y abogados cuya experiencia profesional se vincula con las prescripciones adquisitivas de dominios judiciales y notariales.

1.1.2. Temporal

Este estudio se llevó a cabo utilizando datos correspondientes al año 2023.

1.1.3. Conceptual

En el presente estudio, se determinaron dos categorías de investigación: oposición y prescripciones adquisitivas de dominios notariales.

1.1.4. Social

La comunidad, materia de estudio está conformada por personas involucradas en el proceso de tramitación y procedencia de las prescripciones adquisitivas de dominios a través de un notario, tales como solicitantes, opositores y/o terceros interesados.

1.1.5. Experiencia y rol de las Investigadoras

Las investigadoras, Yenny Corina Arisaca Calcina y Carmen Angélica Andía Torres, se encargaron de investigar y examinar a fondo los aspectos legales, jurisprudenciales y prácticos relacionados con las oposiciones en las prescripciones notariales. Por un lado, las investigadoras desempeñaron funciones para recopilar y revisar la legislación vigente y los reglamentos aplicables a las prescripciones adquisitivas de dominios notariales. Asimismo, llevaron a cabo entrevistas con expertos en derecho inmobiliario, notarial o procesal, con el fin de obtener una perspectiva más amplia y profunda sobre el tema. Estas entrevistas proporcionaron información valiosa que generaron diferentes puntos de vista que enriquecieron la investigación. En síntesis, el objetivo de las investigadoras fue proporcionar una base sólida para futuras investigaciones y debates en el campo del derecho inmobiliario y notarial y ofrecer posibles soluciones a los diferentes desafíos relacionados al tema de investigación.

1.2. Situación Problemática

1.2.1 Antecedentes de Investigación.

1.2.1.1. Artículos Científicos internacionales y nacionales.

En Chile, Alcalde (2014) elaboró un artículo de revisión bibliográfica titulado “De los bienes y su dominio, posesión, uso y goce”. El objetivo de esta investigación fue explorar en base al Código Civil chileno cuáles son los derechos que posee una cónyuge con respecto al dominio patrimonial. Haciendo uso del caso del 1er Juzgado Civil de Antofagasta, Raquel Lozano Barrios, en representación de Bernarda del Carmen Olivares González, José Eduardo Olivares González y María Ester Olivares González, quienes interpusieron demanda de

precario en contra de María Teresa Vera Contreras conforme a las reglas del juicio sumario.

La metodología de la investigación se basó en un diseño no experimental, de nivel descriptivo y tipo de investigación básica. El autor concluye que el fallo de la Corte de Apelaciones de Antofagasta y de la Corte Suprema fue correcto; poniendo de conocimiento que la titular del dominio era la cónyuge del esposo difunto y que ella no ocupaba el patrimonio no por ignorancia del caso o por permiso para que cohabiten los demandados; sino debido a acciones que la demandada realizaba para impedirlo; por lo que, se demuestra que la demandada actuó de mala fe y, por lo tanto, se rechaza su petición de restitución por precario.

Este antecedente, aunque no aborda directamente la oposición, permite explorar cómo los derechos patrimoniales y la buena fe pueden influir en la resolución de controversias similares en el ámbito notarial.

En Bolivia, Barea (2015) realizó un trabajo de investigación titulado “La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria” tuvo como objetivo demostrar la necesidad de que el tercero registral presente “buena fe” para que este pueda ser beneficiado con la preferencia establecida en el artículo 1545 del Código Civil boliviano. La metodología de la investigación se basó en un diseño no experimental, de nivel descriptivo y tipo de investigación básica. El autor finaliza afirmando que la buena fe es un factor integrador imprescindible durante el proceso de determinación de dominio cuando existe una dualidad de contrato sobre un mismo bien inmueble. Así mismo, en su artículo 1545, el Código Civil establece la figura de venta de bien ajeno, tal como se indica en el artículo 521 del mismo Código, y menciona que un tercer registral solo pierde derecho de propiedad si el contrato realizado es con un dueño legítimo y no con un segundo registral categorizado como *non dominus*; sin embargo, la ley aprueba la excepcionalidad de aprobar el derecho de propiedad del dominio al primer sujeto que registre el bien inmueble, teniendo en consideración la buena fe.

El estudio demuestra la importancia de la buena fe como elemento fundamental en la

resolución de conflictos sobre el dominio de bienes inmuebles, destacando su rol en la determinación de la preferencia registral en casos de dualidad contractual. Esto es particularmente relevante para tu investigación, ya que el concepto de buena fe puede aplicarse como un criterio evaluativo para establecer la legitimidad de las oposiciones en los procesos de prescripción adquisitiva, especialmente en los casos donde se presentan reclamos conflictivos sobre un mismo inmueble.

En Bolivia, Ferrante (2022), en su trabajo de investigación titulado “La usucapión en el ordenamiento boliviano, entre empujes jurisprudenciales y tutela de la función social de la propiedad” se planteó como objetivo determinar si el Tribunal Supremo de Justicia de Bolivia dirime acerca de las prescripciones adquisitivas; así mismo conocer la aptitud del legislador. La metodología de la investigación se basó en un diseño no experimental, de nivel descriptivo y tipo de investigación básica. El autor concluyó que la jurisprudencia italiana tuvo una gran influencia en el desarrollo del Código Civil boliviano. Por otro lado, la forma de los actos jurídicos especiales permite adquirir bienes mediante procedimientos simplificados que complementan las disposiciones tradicionales determinadas en el Código Civil de Bolivia. Por ello, en el ordenamiento jurídico boliviano, el usufructo se ha convertido especialmente en una forma de realizar las funciones sociales de las propiedades. Esto condujo a la existencia de una institución enteramente de carácter propio, aunque originalmente basado en la influencia de instituciones extranjeras.

El trabajo explora cómo las prescripciones adquisitivas en Bolivia han sido moldeadas por la influencia de jurisprudencia extranjera, así como por la necesidad de garantizar la función social de la propiedad. Aunque no aborda directamente la oposición, su relevancia radica en que permite analizar cómo diferentes marcos normativos y procedimientos simplificados pueden complementar el sistema tradicional. Esto se conecta con la investigación al ofrecer una perspectiva sobre cómo los procesos notariales podrían adaptarse para garantizar tanto la

seguridad jurídica como la eficiencia, minimizando las dilaciones causadas por oposiciones sin fundamento.

Artículos Nacionales

En Perú, Gershi (2020) elaboró su artículo de investigación titulado “Derecho & Economía: Reflexiones en torno al concepto Derechos de Propiedad”. El propósito establecido fue examinar, a través de una reflexión, la contradicción teórico-conceptual con relación al concepto de Derechos de Propiedad. La metodología de estudio se fundamentó en un diseño no experimental, de carácter exploratorio y de investigación básica. El autor concluyó que, en el marco de la ley peruana y latinoamericana, durante la praxis, el derecho de propiedad existente se centra en la forma sobre cómo responde al derecho objetivo derivado del derecho romano; es decir, que el bien puede ser apropiado por alguien. Así mismo, como segunda conclusión determina que el derecho de propiedad se tergiversa dentro de los pueblos peruanos alejados donde la práctica de la ley se ajusta al derecho subjetivo basado en las costumbres de la zona, esta práctica con el tiempo se empezó a realizar tanto en zonas pobres como ricas; es así que en Lima, Perú existe la toma de terrenos en los llamados “pueblos jóvenes” por parte de personas pobres y existen zonas públicas como las playas que se privatizaron, de facto, en los “balnearios” por parte de los ricos, lo cual ha generado que cada grupo social acepte el comportamiento del otro en el marco del derecho de propiedad.

En Lima, Muñoz (2016) realizó un trabajo de investigación titulado “¿La declaración de propiedad y los gravámenes existentes en el bien?” y tuvo como objetivo analizar si la abolición de los impuestos y cargas existentes sobre la propiedad podría permitirse en una economía social de mercado; entendiéndose que el propietario no concedió ningún derecho por lo que se determinaría la posible oponibilidad de una usucapión. La metodología de la investigación se basó en un diseño no experimental, de nivel exploratorio y tipo de investigación básica. El autor concluyó que para la determinación del derecho de propiedad se

debe recurrir a la jurisprudencia de las reglas de oponibilidad de derechos; ya que el objetivo es determinar si la propiedad del prescribiente es oponible a aquellos que contrataron con el propietario usucapido. Por lo que, en caso de un conflicto de este tipo la solución se logra con las reglas de oponibilidad.

En Lima, Mosquera (2013) realizó una indagación titulada “La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano” donde se estableció como objetivo examinar la situación. Normativa que se establece para el trámite de las prescripciones adquisitivas de dominios en las vías notariales en el Derecho peruano. La metodología de la indagación se basa en los diseños no experimentales, niveles descriptivos y tipos de investigaciones básicas. El autor concluye que, con base en la Ley N° 27157 del Reglamento, el notario puede comprender el procedimiento para recibir la prescripción, independientemente de si la propiedad está registrada o no, por lo que se demuestra que la usucapión en una sede notarial es un trámite realizado con mucha rapidez, por lo que numerosos operarios de inmobiliarias lo usan como una herramienta. Es así como se recomienda usar las prescripciones adquisitivas de dominios notariales siempre y cuando no haya conflicto de dualidad de derecho de propiedad del bien inmueble y se cuente con todas la documentación técnico-formal para la acreditación de una posición *animus domini*.

En Lima, Palacios (2013), en su artículo de investigación denominado “Ley de promoción de acceso a la propiedad formal [Decreto Legislativo N° 803]: La prescripción adquisitiva de dominio: análisis doctrinal, legal y jurisdiccional”, el propósito fue examinar las regulaciones en las leyes relativas a la prescripción adquisitiva de dominio en Perú. La metodología de estudio se fundamentó en un diseño no experimental, de carácter descriptivo y de investigación básica, en donde se analizaron diferentes casos que se usaron para sentar un antecedente dentro de la legislación peruana. La autora concluye que el origen del conflicto de invasión proviene de la cultura de la informalidad que se agrava con el estado económico

deplorable de ciertos sectores sociales que ven en la invasión la única solución para adquirir un bien inmueble; empero, el artículo 927 del Código Civil establece que, en relación con los derechos de propiedad, la persona ilegal debe registrar los derechos de propiedad a cambio. Por lo que, la velocidad con la que se establece un derecho de dominio es primordial para tener predilección de derecho del bien.

1.2.1.2. Tesis Nacionales e Internacionales.

En Costa Rica, Quirós (2008) realizó su estudio titulado “Discrepancia o discusión en torno al tema del título en la usucapión” para obtener el grado de Licenciado en Derecho, en la UCR. La autora presentó y discutió sobre la prescripción adquisitiva y su importancia real y práctica en la determinación del hecho de adjudicación de bienes. En cuanto al resultado y las conclusiones, la autora señaló que la definición de título tiene la facultad de comprenderse y descifrarse a través de dos enunciados diferentes según el contexto de cada caso específico. Por un lado, debe haber una justificación para que la propiedad sea la base de la posesión, pero la propiedad en sí misma no es posesión tal como se define en la Ley Agraria. Explicó además que el antecedente podría ser el resultado de la posesión porque el poseedor tenía el derecho o la capacidad de poseer el bien inmueble. Finaliza la autora afirmando que la usucapión es un derecho derivativo, aseverando que el usucapiante adquiere la propiedad o derecho real preexistente, no un nuevo derecho.

Este antecedente aporta un marco conceptual importante sobre la relación entre la posesión y el título, lo que permite analizar cómo esta comprensión puede influir en los procesos notariales de prescripción adquisitiva y en la evaluación de la legitimidad en las oposiciones.

En Ecuador, Segarra (2016) elaboró su tesis titulada “Análisis de los tiempos que se necesitan para poder alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio” para optar el título de abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador. En esta investigación, el indagador tuvo como propósito establecer en qué medida se afecta el tiempo

para pedir una solicitud de prescripciones adquisitivas de dominios. Según las constataciones y conclusiones de Segarra, el plazo especial de prescripciones de 15 años es, en primer lugar, muy largo para quien hace una oferta pública de compra, además, las condiciones especiales para la obtención de créditos dentro del plazo de prescripción, posesión, tiempo y motivo de la posible inscripción en los registros de la propiedad de la persona que es titular del dominio. Asimismo, la demora en la valoración de las prescripciones debido a visitas inusuales impacta en el principio de celeridad, el cual se verá alterado con la implementación de las normas orgánicas generales de procedimiento, que son mayormente verbales. En última instancia, el estatuto de limitaciones es un documento jurídico de gran relevancia. Como tipo de propiedad, un titular de buena fe, que mantiene la propiedad durante un lapso legal, se transforma en el dueño legal de la misma. Este estudio es relevante porque aborda la relación entre los tiempos legales y la celeridad procesal, lo cual es aplicable al análisis de las dilaciones que pueden surgir en los procesos notariales debido a oposiciones sin fundamento.

En Ecuador, Reinoso (2007) elaboró una tesis titulada “La prescripción en el campo civil” obtuvo el título de Doctor en Jurisprudencia y Abogado de la Corte de Justicia de la República del Ecuador. En este caso, se pretende examinar la ley ecuatoriana que permite la ausencia de restricciones a la propiedad del dominio personal y la posible transferencia al titular de la vivienda registrada por inacción del titular. En cuanto a los hallazgos y conclusiones, el autor menciona que las prescripciones como forma de adquirir bienes poseen una larga historia en el derecho romano y es la principal referencia en juicios y emisión de copias. Este tipo de proceso se conoce como interdicto y así obtiene un pleno alcance de derecho. Asimismo, la prescripción es una manera única de obtener un nombre de dominio. Luego de que el residente haya ocupado la propiedad por un cierto intervalo de tiempo, el tribunal lo declara propietario. Finalmente, en el lado negativo, conforme los autores de la indagación, el comportamiento inusualmente codicioso es muy común, es decir, el actor roba bienes de otros

bajo su control de cualquier forma maliciosa imprudente y fraudulenta, sin cumplir con los requerimientos de la ley, por ejemplo, posesión por menor tiempo y sin citación del dueño anterior, resultando en sentencia contra el usufructo, que a su vez dio lugar a nuevo auto de nulidad de sentencia y otros.

El antecedente refuerza la comprensión de la prescripción como un mecanismo de adquisición de bienes y cómo las limitaciones legales pueden generar abusos, un punto clave en el análisis de oposiciones malintencionadas.

En Huaraz, León (2017) elaboró su tesis de pregrado titulado “Inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles urbanos en el Perú”. El objetivo es analizar, cuestionando la facultad otorgada a los notarios para conocer de los casos patrimoniales antes mencionados, que fueron otorgadas luego de la promulgación y entrada en vigor de la Ley N° 27157, Ley N° 27333 y el Decreto Supremo N° 035-2006 el Texto Único Ordenado del reglamento de la Ley N° 27157 y su modificatoria el D.S. N° 001-2009-VIVIENDA. La metodología de la investigación se basó en un diseño no experimental, de nivel descriptivo y tipo de investigación jurídica formal dogmática. El autor concluye que el artículo 21 de la Ley N° 27157 se considera inconstitucional porque viola el derecho de los jueces a un juicio justo conforme a la ley (artículo 139, inciso 3), así como el artículo 5 de la Ley N° 27333 es incompatible con el artículo 486 inciso 2 del Código Procesal Civil que establece que los procedimientos de prescripción para la compra de inmuebles en zonas urbanas son esencialmente no contradictorios. Por lo tanto, la autora determina que se deben derogar dichas normas que facultan al Notario la prescripción adquisitiva de dominio.

En Lima, Perú, Gallegos (2020), en su tesis titulada “La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática”, busca reconocer los daños y consecuencias que soporta el usuario tanto en el proceso de caducidad de adquisición notarial como en el proceso mismo, si una persona ajena al “proceso de objeción” plantea una objeción ilegal para

algún beneficio u otros, sin disposiciones que obliguen a un tercero a impugnar su conexión e interés legítimo en el bien obsoleto. Se ha observado que este tipo de situaciones ocurre con frecuencia. La metodología de investigación fue de enfoque mixto, tipo aplicada, nivel explicativo, los diseños fueron no experimentales, transversales de tipo correlacional- causal. La muestra estuvo compuesta por 40 individuos, colaboradores en la problemática, entre: usuarios de Notarías, trabajadores de Notarías, Notarios, Abogados, Secretarios de los Juzgados Civiles, Especialistas, Jueces Civiles y Jueces Superiores. Los resultados muestran una correlación entre la participación imparcial y el daño causado a las notarías y a los usuarios de procedimientos notariales obsoletos. También se destacó el vínculo entre esta falta de regulación y las organizaciones criminales involucradas en el contrabando de tierras, la extorsión y otros delitos, lo que aumentó la desconfianza en el sistema existente. Por lo tanto, este artículo destaca esta situación en materia notarial y sugiere que los responsables de desarrollar las normas y los que implementan la práctica discutan posibles soluciones.

En Lima, Perú, Castañeda (2022), en su tesis titulada “Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y judicial, Lima, 2019”, estableció la relación entre la prescripción adquisitiva en sede notarial y judicial en Lima. Empleó una metodología cualitativa de tipo básico, nivel descriptivo y diseño no experimental. La población estuvo conformada por 30 documentos, de los cuales se seleccionaron 10 como muestra. Los hallazgos demostraron que la escritura pública en sede notarial actúa como un antecedente necesario para incoar el procedimiento judicial de prescripción adquisitiva. Asimismo, se concluyó que existe una continuidad entre ambas categorías, lo que resalta la importancia del procedimiento notarial como puente entre el derecho privado y público, permitiendo que la escritura notarial sea clave para la usucapión del peticionante.

En Tarapoto, Perú, García (2018), en su tesis titulada “Influencia de la oposición notarial respecto al deceso de prescripciones adquisitivas de dominio tramitadas en notarías de la

provincia de San Martín, año 2017”, se planteó determinar la influencia de la oposición notarial en la culminación de procesos de prescripción adquisitiva. Esta investigación no experimental, descriptiva-transversal empleó cuestionarios y guías de observación en una muestra de 45 expedientes de notarías seleccionadas. Los resultados revelaron una correlación positiva alta (0.992) entre la oposición notarial y el deceso de procedimientos, evidenciando que la falta de regulación facilita su uso abusivo. Se concluyó que esta situación genera un impacto directo en la culminación de los procesos, afectando negativamente a los solicitantes y debilitando la confianza en el sistema notarial.

En Lima, Perú, Moncca y Pérez (2021), en su tesis titulada “Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor”, analizaron cómo la oposición en la prescripción adquisitiva notarial afecta la seguridad jurídica del poseedor solicitante. Utilizaron una metodología cualitativa, basada en teoría fundamentada y estudios de caso, aplicando guías de entrevista y análisis documental. Los resultados mostraron que la oposición se presenta como un obstáculo, ya que su único requisito es su presentación por escrito, lo que genera inseguridad jurídica al carecer de requisitos específicos. Concluyeron que esta falta de regulación permite abusos, afectando la confianza en el sistema notarial y perjudicando a los poseedores en su intento de consolidar su derecho de propiedad.

En Lima, Perú, Pretel (2021), en su tesis titulada “La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial”. Esta investigación analizó de manera exhaustiva los vacíos normativos que afectan la regulación de la oposición en los procesos de prescripción adquisitiva en sede notarial, destacando las consecuencias adversas que surgen por la ausencia de un marco regulatorio adecuado. Metodológicamente, se adoptó un enfoque cualitativo basado en el análisis documental, que incluyó una revisión profunda de leyes nacionales, jurisprudencia, y doctrinas relacionadas. Además, se evaluaron casos concretos para ilustrar

cómo los vacíos normativos permiten que oposiciones sin fundamento afecten el desarrollo adecuado de estos procesos. Entre los principales hallazgos, se destacó que las oposiciones injustificadas, presentadas sin pruebas suficientes de interés legítimo, conducen a la dilación de los procedimientos notariales y generan costos adicionales para los solicitantes, quienes deben recurrir al sistema judicial para continuar con su solicitud. Esto no solo incrementa la carga procesal en los juzgados, sino que también contradice el objetivo de celeridad que caracteriza a los asuntos no contenciosos en sede notarial. En cuanto a las conclusiones, Pretel Oblitas resaltó la necesidad urgente de establecer requisitos estrictos y específicos para la admisión de oposiciones, tales como la obligación de demostrar un interés legítimo y fundamentar adecuadamente los motivos de la oposición. También se propuso fortalecer las competencias del notario para evaluar preliminarmente la validez de las oposiciones antes de remitir el caso al ámbito judicial. De esta manera, se busca reducir los abusos y garantizar un equilibrio entre los derechos del solicitante y los posibles opositores, mejorando la eficiencia y la confiabilidad del sistema notarial.

En Huancayo, Perú, Ricaldi y Ramírez (2021), en su tesis titulada “La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018”, abordó cómo la indebida utilización de la oposición en los procesos notariales de prescripción adquisitiva afecta gravemente la seguridad jurídica, generando incertidumbre tanto para los solicitantes como para los operadores del sistema notarial. La metodología empleada incluyó un diseño no experimental de tipo transversal, con un enfoque jurídico-social de nivel explicativo. Se utilizó la ficha de análisis documental como principal instrumento, lo que permitió estudiar en detalle casos representativos de oposiciones en notarías de Huancayo. Los resultados mostraron que un alto porcentaje de las oposiciones presentadas carecían de justificación o interés legítimo, siendo utilizadas principalmente como una estrategia dilatoria por personas o entidades sin derechos claros sobre los predios en

disputa. Esta práctica incrementó los costos legales para los solicitantes, quienes se vieron obligados a trasladar sus casos al ámbito judicial, y contribuyó a la sobrecarga del sistema judicial local. Además, se evidenció que estas oposiciones deslegitimaron el uso de los procedimientos notariales, que originalmente estaban diseñados para ser una vía rápida y económica para la resolución de disputas sobre propiedad. En las conclusiones, Ricaldi y Ramírez señalaron que la falta de regulación precisa de las oposiciones no solo afecta la eficiencia del sistema notarial, sino que también compromete la percepción pública de seguridad jurídica. Propusieron la implementación de requisitos claros para la aceptación de oposiciones, como la presentación de pruebas documentales que acrediten el interés legítimo del opositor, así como sanciones para aquellos que presenten oposiciones de mala fe. Además, recomendaron fortalecer la capacitación de los notarios para que puedan evaluar con mayor rigor las oposiciones antes de remitir los casos al sistema judicial.

1.2.2. Caracterización del Problema.

Bernal (2016) señala que la problemática es todo aquello “que incite a ser conocido, pero teniendo en cuenta que su solución sea útil, es decir, buscando una respuesta que resuelva algo práctico o teórico” (p. 116). El enunciado de Bernal resalta la importancia de articular de manera precisa y rigurosa el problema de investigación al iniciar un estudio. Asimismo, al ser breve pero riguroso, el enunciado sugiere que se deben evitar generalidades y ambigüedades, enfocándose en transmitir la importancia y pertinencia del tema a investigar.

Figura 1

Triada para plantear una investigación



Nota. Tomado de Schwarz (2018)

Basado en lo dicho anteriormente, se analizarán las categorías de la realidad problemática de la presente investigación.

De otro lado y, al enfocarse en la temática materia del presente estudio, Varsi (2019) afirma que “la propiedad es un derecho real típico, el primero de todos, aunque cronológicamente, como hemos indicado, surgió primero la posesión” (p. 71). La cita en cuestión plantea la afirmación de que la propiedad constituye un derecho real común y es el más destacado de todos., a pesar de que cronológicamente la posesión surgió primero. Desde una perspectiva legal, esta afirmación plantea una cuestión interesante sobre la relación entre la propiedad y la posesión, y cómo se desarrollaron a lo largo del tiempo.

La prescripción adquisitiva de dominio notarial, como mecanismo alternativo al proceso judicial, fue diseñada para agilizar la formalización de la propiedad y garantizar un acceso más equitativo a los derechos de posesión en el Perú. Sin embargo, el procedimiento ha evidenciado serias deficiencias normativas y operativas que han desvirtuado su propósito original. Este sistema, regulado por las Leyes N° 27157 y N° 27333, inicialmente buscaba descongestionar el Poder Judicial al permitir que los notarios certificaran la posesión continua, pública y pacífica de bienes inmuebles, otorgando certeza jurídica a los poseedores. No obstante, en la práctica, el proceso se ha visto afectado por la proliferación de oposiciones injustificadas, un fenómeno

que ha deteriorado la eficacia del sistema notarial y vulnerado los derechos de los poseedores.

La normativa actual no exige que las oposiciones presentadas por terceros incluyan pruebas concretas que respalden su legitimidad. Esta carencia ha permitido que personas inescrupulosas utilicen las oposiciones como herramientas de extorsión, exigiendo a las solicitantes sumas exorbitantes a cambio de retirar los reclamos. Zarate del Pino (2021) destaca que “las oposiciones sin fundamento probatorio han sido aprovechadas por mafias organizadas, perjudicando a los poseedores y debilitando la confianza en el sistema notarial” (p. 45). Este problema se agrava debido a que la Ley N° 27333 obliga al notario a remitir automáticamente cualquier caso con oposición al Poder Judicial, sin analizar la validez de las pruebas presentadas. Este procedimiento no solo contradice el propósito original de descongestionar los tribunales, sino que también perpetúa la lentitud procesal que pretendía resolverse con el sistema notarial.

En este contexto, es fundamental considerar la relevancia de la propiedad como derecho fundamental protegido por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que garantiza su inviolabilidad y establece que solo puede ser restringida por razones de seguridad del país o interés público, previa indemnización justa. Esta protección constitucional subraya la importancia de implementar un procedimiento justo y eficaz que permita a los poseedores legítimos adquirir derechos de propiedad sin obstáculos innecesarios. Gonzales (2019) señala que “la falta de criterios claros para admitir oposiciones genera incertidumbre jurídica y afecta el ejercicio del derecho de propiedad, especialmente en contextos donde la informalidad es prevalente” (p. 112).

El impacto de las oposiciones injustificadas en el sistema notarial no se limita a los solicitantes individuales. Este problema tiene implicaciones más amplias en términos de confianza en las instituciones y en la percepción de la eficiencia del sistema legal. La transferencia automática de casos al Poder Judicial, sin una evaluación preliminar por parte del

notario, incrementa la carga procesal de los tribunales y prolonga innecesariamente los trámites de formalización de la propiedad. Rubio (2022) afirma que “la transferencia automática de oposiciones al ámbito judicial no solo sobrecarga a los tribunales, sino que también socava el propósito esencial del procedimiento notarial como una alternativa ágil y accesible” (p. 34).

Además, la falta de regulación estricta para las oposiciones permite que individuos o grupos interesados actúen de mala fe, aprovechándose de las lagunas normativas para obtener beneficios personales a expensas de los poseedores legítimos. En algunos casos, estas prácticas han llevado al surgimiento de mafias organizadas que extorsionan a los solicitantes, exigiendo pagos indebidos para retirar las oposiciones. Estas situaciones no solo generan perjuicios económicos y emocionales para los poseedores, sino que también debilitan la credibilidad del sistema notarial y judicial. La falta de controles adecuados y la ausencia de criterios claros para calificar las oposiciones han permitido que estas prácticas persistan, afectando la integridad del sistema en su conjunto.

La solución a esta problemática requiere una revisión exhaustiva de la normativa vigente, enfocándose en fortalecer el rol del notario como evaluador inicial de las oposiciones y en establecer requisitos más rigurosos para su presentación. En países como España, el sistema notarial concede a los notarios poderes concretos para evaluar la legitimidad de las oposiciones, limitando la transferencia de casos al ámbito judicial solo cuando existen dudas razonables sobre la propiedad. García (2020) destaca que “la capacidad del notario para resolver disputas menores contribuye a minimizar la carga de trabajo procesal de los tribunales y aumenta la confianza en el sistema notarial” (p. 87). Este modelo podría servir como referencia para el Perú, adaptándose a las particularidades del sistema legal y social del país.

En el caso peruano, sería necesario reformar la Ley N° 27333 para incluir disposiciones que exijan a los opositores presentar pruebas concretas que respalden sus reclamos. Asimismo, se debería otorgar a los notarios la facultad de evaluar estas pruebas y resolver las oposiciones

fundamentadas en un plazo razonable, garantizando así un balance entre la rapidez del proceso y la salvaguarda de los derechos de todas las partes involucradas. Estas reformas no solo mejorarían la eficiencia del sistema notarial, sino que también fortalecerían la confianza en las instituciones legales y contribuirían a la formalización de la propiedad en el país.

La problemática de las oposiciones injustificadas en la prescripción adquisitiva de dominio notarial evidencia carencias estructurales en el sistema legal de Perú, que deben ser abordadas con urgencia. Esto requiere un enfoque integral que combine reformas legislativas, fortalecimiento institucional y educación pública sobre los derechos y obligaciones asociados con la propiedad. Solo a través de estas medidas será posible garantizar un acceso justo y equitativo a la formalización de la propiedad, contribuyendo al desarrollo económico y social del país.

La prescripción adquisitiva de dominio notarial, como mecanismo alternativo al proceso judicial, fue diseñada para agilizar la formalización de la propiedad y garantizar un acceso más equitativo a los derechos de posesión en el Perú. Sin embargo, el procedimiento ha evidenciado serias deficiencias normativas y operativas que han desvirtuado su propósito original. Este sistema, regulado por las Leyes N° 27157 y N° 27333, inicialmente buscaba descongestionar el Poder Judicial al permitir que los notarios certificaran la posesión continua, pública y pacífica de bienes inmuebles, otorgando certeza jurídica a los poseedores. No obstante, en la práctica, el proceso se ha visto afectado por la proliferación de oposiciones injustificadas, un fenómeno que ha deteriorado la eficacia del sistema notarial y vulnerado los derechos de los poseedores.

La normativa actual no exige que las oposiciones presentadas por terceros incluyan pruebas concretas que respalden su legitimidad. Esta carencia ha permitido que personas inescrupulosas utilicen las oposiciones como herramientas de extorsión, exigiendo sumas exorbitantes a los solicitantes a cambio de retirar los reclamos. Zarate del Pino (2021) destaca que “las oposiciones sin fundamento probatorio han sido aprovechadas por mafias organizadas,

perjudicando a los poseedores y debilitando la confianza en el sistema notarial” (p. 45). Este problema se agrava debido a que la Ley N° 27333 obliga al notario a remitir automáticamente cualquier caso con oposición al Poder Judicial, sin analizar la validez de las pruebas presentadas. Este procedimiento no solo contradice el propósito original de descongestionar los tribunales, sino que también perpetúa la lentitud procesal que pretendía resolverse con el sistema notarial.

En este contexto, es fundamental considerar la relevancia de la propiedad como derecho fundamental protegido por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que garantiza su inviolabilidad y establece que solo puede ser restringida por causa de seguridad nacional o interés público, previa indemnización justa. Esta protección constitucional subraya la importancia de implementar un procedimiento justo y eficaz que permita a los poseedores legítimos adquirir derechos de propiedad sin obstáculos innecesarios. Gonzales (2019) señala que “la falta de criterios claros para admitir oposiciones genera incertidumbre jurídica y afecta el ejercicio del derecho de propiedad, especialmente en contextos donde la informalidad es prevalente” (p. 112).

El impacto de las oposiciones injustificadas en el sistema notarial no se limita a los solicitantes individuales. Este problema tiene implicaciones más amplias en términos de confianza en las instituciones y en la percepción de la eficiencia del sistema legal. La transferencia automática de casos al Poder Judicial, sin una evaluación preliminar por parte del notario, incrementa la carga procesal de los tribunales y prolonga innecesariamente los trámites de formalización de la propiedad. Rubio (2022) afirma que “la transferencia automática de oposiciones al ámbito judicial no solo sobrecarga a los tribunales, sino que también socava el propósito esencial del procedimiento notarial como una alternativa ágil y accesible” (p. 34).

Además, la falta de regulación estricta para las oposiciones permite que individuos o grupos interesados actúen de mala fe, aprovechándose de las lagunas normativas para obtener

beneficios personales a expensas de los poseedores legítimos. En algunos casos, estas prácticas han llevado al surgimiento de mafias organizadas que extorsionan a los solicitantes, exigiendo pagos indebidos para retirar las oposiciones. Estas situaciones no solo generan perjuicios económicos y emocionales para los poseedores, sino que también debilitan la credibilidad del sistema notarial y judicial. La falta de controles adecuados y la ausencia de criterios claros para calificar las oposiciones han permitido que estas prácticas persistan, afectando la integridad del sistema en su conjunto.

La solución a esta problemática requiere una revisión exhaustiva de la normativa vigente, enfocándose en fortalecer el rol del notario como evaluador inicial de las oposiciones y en establecer requisitos más rigurosos para su presentación. En países como España, el sistema notarial otorga facultades específicas a los notarios para calificar la legitimidad de las oposiciones, limitando la transferencia de casos al ámbito judicial solo cuando existen dudas razonables sobre la propiedad. García (2020) destaca que “la capacidad del notario para resolver disputas menores contribuye a reducir la carga procesal de los tribunales y aumenta la confianza en el sistema notarial” (p. 87). Este modelo podría servir como referencia para el Perú, adaptándose a las particularidades del sistema legal y social del país.

En el caso peruano, sería necesario reformar la Ley N° 27333 para incluir disposiciones que exijan a los opositores presentar pruebas concretas que respalden sus reclamos. Asimismo, se debería otorgar a los notarios la facultad de evaluar estas pruebas y resolver las oposiciones fundamentadas en un plazo razonable, garantizando así un equilibrio entre la celeridad del procedimiento y la protección de los derechos de todas las partes involucradas. Estas reformas no solo mejorarían la eficiencia del sistema notarial, sino que también fortalecerían la confianza en las instituciones legales y contribuirían a la formalización de la propiedad en el país.

La problemática de las oposiciones injustificadas en la prescripción adquisitiva de dominio notarial refleja deficiencias estructurales en el sistema legal peruano que deben ser

abordadas con urgencia. Esto requiere un enfoque integral que combine reformas legislativas, fortalecimiento institucional y educación pública sobre los derechos y obligaciones asociados con la propiedad. Solo a través de estas medidas será posible garantizar un acceso justo y equitativo a la formalización de la propiedad, contribuyendo al desarrollo económico y social del país.

Ahora bien, en relación con este estudio, es fundamental referirse a las formas de obtener la propiedad, que resultan cruciales para comprender el contexto de la prescripción de dominio para adquirir la propiedad. Según Varsi (2019), estas formas se clasifican en dos grupos: originarias y derivativas. Este enfoque teórico resulta clave para diferenciar los modos en que un individuo puede acceder a la titularidad de un bien inmueble. Sobre esto, Coca (2021) asevera que: “Los modos derivados son aquellos en donde el nuevo titular adquiere la propiedad mediante la transferencia del derecho realizada por el antiguo titular. Con respecto a los modos originarios, son aquellos donde la propiedad se adquiere por un hecho propio del poseedor, en donde puede no existir una transferencia de la misma o existir una transferencia con defectos de forma o de fondo, pues la prescripción adquisitiva de dominio sana estos defectos” (párr. 4). Este planteamiento resalta cómo los modos originarios de adquisición cumplen una función esencial en la regularización de la propiedad, permitiendo que derechos imperfectos o defectuosos puedan consolidarse a través de la prescripción adquisitiva. De esta manera, se otorga seguridad jurídica al poseedor y se fortalece el sistema legal de adquisición, especialmente en contextos donde las transferencias formales no cumplen con todos los requisitos legales.

En este sentido, la prescripción adquisitiva de dominio se configura como un mecanismo dentro de los modos originarios de adquisición de la propiedad, al permitir que una persona que haya poseído un inmueble de manera continua, pacífica y pública adquiera el título de propiedad. Llanos y Vásquez (2019), como se citó en los Comentarios al artículo 950 del

Código Civil, señalan que “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe” (p. 57). Este plazo diferenciado, basado en la existencia o no de justo título y buena fe, resalta la importancia de las condiciones en que se ejerce la posesión para que el derecho sea reconocido formalmente.

Además de estos requisitos sustantivos, el ordenamiento procesal peruano establece ciertas formalidades adicionales para presentar la prescripción adquisitiva. El artículo 505 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por R.M. N° 010-93-JUS (2022), -además de los requisitos descritos en los artículos 424 y 425- exige que el solicitante exprese el término, fecha y forma de posesión; describa la propiedad con la mayor precisión posible; y acredite los pagos por arbitrios e impuesto predial, entre otros. Estas exigencias refuerzan el carácter formal y documentado del proceso, garantizando que se cumplan los estándares mínimos necesarios para la regularización de la propiedad.

Sin embargo, un cambio significativo en este ámbito fue introducido con la promulgación de la Ley N° 27157, publicada en el Diario Oficial El Peruano en 1999, la cual estableció una competencia adicional para que cualquier ciudadano que pretenda adquirir bienes inmuebles pueda elegir alternativamente entre la vía judicial o la notarial. Este desarrollo fue complementado por la Ley N° 27333, una norma que buscó optimizar los trámites no contenciosos relacionados con la propiedad. Según esta ley, “el presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones” (Plataforma Única Digital del Estado peruano, 2022, p. 2). Esta disposición subraya la intención del legislador de ampliar las posibilidades de regularización, atendiendo las necesidades de sectores históricamente marginados.

En el marco de esta normativa, el procedimiento notarial para la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio establece plazos y reglas específicas para garantizar su

eficacia. Así, el literal *f*) del artículo 5 de la Ley N° 27333 prescribe que “pasados los veinticinco (25) días desde la publicación última, el Notario elevará a escritura pública la solicitud de declaración de adquisición de la propiedad y se presentará a Registros Públicos para su respectiva inscripción” (Plataforma Única Digital del Estado peruano, 2022, p. 2). No obstante, la misma ley dispone en su literal *g*) que, en caso de oposición por parte de un tercero, “el Notario dará por finalizado el trámite en curso” (Plataforma Única Digital del Estado peruano, 2022, p. 2), dejando sin posibilidad al notario de evaluar la legitimidad de la oposición o de resolver el conflicto.

Esta disposición, aunque busca proteger los derechos de terceros, genera un vacío operativo que afecta gravemente la eficiencia del sistema notarial. Como resultado, los casos con oposiciones se ven obligados a ser transferidos al Poder Judicial, perpetuando la congestión de los tribunales y prolongando los tiempos de resolución. Gonzales (2019) advierte que esta dualidad de competencias entre el sistema notarial y el judicial “genera incertidumbre jurídica y desincentiva a los ciudadanos a utilizar el procedimiento notarial como una alternativa eficaz” (p. 118). Este señalamiento subraya un problema crítico en la implementación de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio. La coexistencia de competencias entre el ámbito notarial y judicial puede traducirse en una falta de claridad en los procesos, afectando negativamente la percepción de eficacia del sistema notarial. Esto destaca la necesidad de una regulación más uniforme que promueva la confianza de los ciudadanos en los mecanismos alternativos de resolución de conflictos y asegure la seguridad jurídica en todos los niveles.

Por lo tanto, la normativa actual presenta limitaciones significativas que impiden que la prescripción adquisitiva de dominio notarial cumpla con su propósito original de descongestionar los tribunales y facilitar la regularización de la propiedad. Estas limitaciones no solo afectan a los poseedores legítimos, sino que también debilitan la confianza en el sistema notarial y judicial, impactando negativamente en la seguridad jurídica y en el desarrollo

económico del país.

La opción de elegir entre la vía judicial y la notarial para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio introdujo una importante innovación en el sistema legal peruano. Este cambio no solo buscaba ofrecer mayor flexibilidad a los ciudadanos, sino también promover una distribución más equitativa de los recursos jurídicos, aliviando la carga procesal de los tribunales. Sin embargo, la implementación práctica de este sistema ha expuesto serias debilidades que impiden alcanzar sus objetivos. Una de las principales limitaciones radica en la falta de facultades del notario para resolver las oposiciones presentadas durante el procedimiento.

La Ley N° 27333, en su literal *g*), establece que cualquier oposición por parte de terceros obliga al notario a dar por concluido el trámite notarial, transfiriendo el caso al ámbito judicial. Este enfoque, aunque protege los derechos de los terceros opositores, ha generado un vacío normativo significativo. En la práctica, no se exige que las oposiciones estén acompañadas de pruebas concretas o que los opositores acrediten un interés legítimo en el bien. Esto abre la puerta a abusos y prácticas de mala fe que no solo perjudican a los solicitantes, sino que también socavan la credibilidad del sistema.

Además, el traslado automático de casos al Poder Judicial contradice el propósito de descongestionar los tribunales y agilizar la regularización de la propiedad. Según estadísticas del Poder Judicial, más del 30% de los casos de prescripción adquisitiva transferidos desde la vía notarial son desestimados por falta de pruebas o por defectos formales en las oposiciones. Este dato refleja una ineficiencia estructural que podría ser evitada si los notarios contaran con la capacidad de calificar la validez de las oposiciones antes de transferir los casos.

Comparando con otros sistemas legales, se observa que en países como España, los notarios tienen un rol más activo en la resolución de conflictos menores. Según García (2020), “el sistema español otorga a los notarios facultades específicas para analizar las pruebas

presentadas por las partes y resolver disputas menores, limitando la intervención judicial solo a casos de mayor complejidad” (p. 87). Este modelo, que ha demostrado ser eficaz en términos de agilidad y confianza, podría servir como referencia para mejorar el sistema peruano, adaptándolo a las particularidades locales.

La problemática también tiene implicancias sociales y económicas significativas. En un país donde la informalidad en la tenencia de la tierra es un problema estructural, la falta de mecanismos eficientes para regularizar la propiedad perpetúa la desigualdad y limita el desarrollo económico. Según un informe del Banco Mundial (2022), la tenencia informal de tierras en el Perú afecta al 60% de las zonas urbanas y rurales, restringiendo el acceso a créditos, inversiones y servicios básicos. En este contexto, un sistema notarial eficiente y accesible podría convertirse en una herramienta clave para promover la formalización y fomentar el desarrollo económico en las regiones más vulnerables.

Por otro lado, las deficiencias en el sistema notarial también generan costos adicionales para los ciudadanos. Los solicitantes que enfrentan oposiciones infundadas deben asumir los costos de un proceso judicial prolongado, que incluye honorarios legales, costos de transporte y pérdida de tiempo. Además, la incertidumbre asociada con estos procedimientos afecta negativamente la calidad de vida de los solicitantes, generando estrés y desconfianza en las instituciones legales. Torres (2022) enfatiza que “la incertidumbre jurídica no solo desincentiva el uso del sistema notarial, sino que también afecta la percepción de legitimidad de todo el sistema legal” (p. 64). Esto refuerza la importancia de eliminar ambigüedades para garantizar confianza en los procedimientos legales.

Frente a esta situación, se han planteado diversas propuestas para mejorar el sistema notarial y abordar las deficiencias normativas que afectan la prescripción adquisitiva de dominio. Una de las propuestas más relevantes consiste en reformar la Ley N° 27333 para otorgar a los notarios facultades específicas para calificar la validez de las oposiciones. Esto

incluiría la exigencia de que los opositores presenten pruebas concretas que respalden sus reclamos, así como la posibilidad de que el notario desestime las oposiciones que carezcan de fundamento.

Otra propuesta consiste en establecer un plazo máximo para que los notarios resuelvan las oposiciones fundamentadas, garantizando un equilibrio entre la celeridad del procedimiento y la protección de los derechos de todas las partes involucradas. Además, sería fundamental fortalecer la capacitación de los notarios en la evaluación de pruebas y en la resolución de conflictos, asegurando que cuenten con las herramientas necesarias para desempeñar este rol de manera eficiente y transparente.

Finalmente, se destaca la importancia de promover la educación pública sobre los derechos y obligaciones asociados con la propiedad y los procedimientos de prescripción adquisitiva. Muchas de las oposiciones presentadas en los procedimientos notariales se deben a la falta de conocimiento sobre los requisitos legales y las implicancias de estos procesos. Por lo tanto, sería esencial implementar campañas de sensibilización y programas educativos que informen a los ciudadanos sobre los beneficios y las responsabilidades del sistema notarial.

La problemática de las oposiciones injustificadas en la prescripción adquisitiva de dominio notarial refleja una serie de deficiencias normativas y operativas que requieren una atención urgente. A través de reformas legislativas, fortalecimiento institucional y educación pública, sería posible superar estos desafíos y garantizar un acceso más justo y equitativo a la formalización de la propiedad. Este enfoque no solo contribuiría a mejorar la eficiencia del sistema legal peruano, sino que también fortalecería la confianza en las instituciones y promovería el desarrollo económico y social del país.

El sistema de prescripción adquisitiva notarial en el Perú, diseñado como una alternativa ágil y eficiente para la regularización de la propiedad, enfrenta serias deficiencias normativas y operativas que han desvirtuado su propósito original. Aunque el procedimiento fue creado para

descongestionar el sistema judicial, el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333 establece que cualquier oposición presentada obliga al notario a transferir el caso al Poder Judicial, generando un vacío normativo significativo. Esta disposición, que busca proteger los derechos de los terceros opositores, ha permitido el uso indebido de las oposiciones como herramientas de presión o chantaje, afectando los derechos de los poseedores legítimos y perpetuando la inseguridad jurídica.

La falta de requisitos estrictos para la admisión de oposiciones fomenta su uso abusivo, ralentizando los procedimientos notariales y aumentando la carga procesal en los tribunales. Esto genera altos costos económicos y emocionales para los solicitantes, quienes deben enfrentar procesos judiciales prolongados y costosos. Además, según estadísticas del Poder Judicial, muchos de estos casos son desestimados por falta de pruebas, lo que evidencia una ineficiencia estructural en el sistema. Zarate del Pino (2021) destaca que “la ausencia de control en la admisión de oposiciones desvirtúa el propósito del procedimiento notarial, afectando tanto a los solicitantes como al sistema en su conjunto” (p. 48). Esto evidencia la necesidad de regular mejor las oposiciones para preservar la eficacia del proceso.

La experiencia internacional ofrece ejemplos de sistemas más eficientes que podrían servir como referencia para el Perú. En países como España y Chile, los notarios tienen facultades específicas para calificar las oposiciones y resolver disputas menores, lo que agiliza los trámites y reduce la carga procesal de los tribunales. García (2020) señala que “la capacidad del notario para resolver conflictos menores fortalece la confianza en el sistema notarial y garantiza un mayor acceso a la justicia” (p. 90). Adaptar estas prácticas al contexto peruano requeriría reformas legislativas que otorguen a los notarios mayores facultades para evaluar la validez de las oposiciones y desestimarlas cuando carezcan de fundamento.

El impacto social y económico de las deficiencias en el sistema notarial es significativo, especialmente en un país donde la informalidad en la tenencia de tierras sigue siendo un

problema estructural. Según un informe del Banco Mundial (2022), más del 60% de las propiedades rurales en el Perú carecen de un título formal, lo que restringe el acceso a créditos y servicios básicos. Un sistema notarial eficiente podría desempeñar un rol crucial en la promoción de la formalización de la propiedad, contribuyendo al desarrollo económico y social del país y fortaleciendo la confianza en las instituciones legales.

En conclusión, la problemática que este estudio busca abordar radica en las deficiencias normativas y operativas del sistema de prescripción adquisitiva notarial en el Perú, específicamente en lo relacionado con las oposiciones injustificadas. Estas deficiencias no solo afectan la eficiencia del sistema, sino que también tienen implicancias más amplias en términos de desarrollo económico, social y jurídico. Abordar este problema requiere reformas legislativas, fortalecimiento institucional y una promoción activa de la educación pública sobre los derechos de propiedad, con el objetivo de garantizar un acceso más justo y equitativo a la formalización de la propiedad.

1.3. Formulación del Problema

Formular el problema es la intención de expresar formalmente las ideas de la investigación, delimitar el campo de estudio y fijar los límites dentro del cual se desarrollará. A menudo, esta intención se reescribe como una pregunta (Bernal, 2016).

1.3.1. Problema General

¿Qué cambios legislativos deberían introducirse en el trámite de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial?

1.3.2. Problemas Específicos

P.E.1. ¿Cuáles son los efectos de la conclusión del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial que genera la presentación de oposición por un tercero?

P.E.2. ¿Qué requisitos debe cumplir la interposición de una oposición por un tercero en el marco de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial?

1.4. Propósitos de la Investigación

Hernández y Mendoza (2018) puntualizan que los objetivos (propósitos) de la investigación “especifican lo que se pretende conocer como resultado de la investigación y deben expresarse con claridad, pues son las guías del estudio. Comienzan con un verbo que conduzca a la acción” (p. 43). Además, añaden que las guías del estudio son complementarias y deben ser consideradas a lo largo de todo su proceso de elaboración.

1.4.1. Propósito General

Determinar los cambios legislativos que deberían introducirse en el trámite de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

1.4.2. Propósitos Específicos

P.E.1. Determinar los efectos de la conclusión del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio con la sola presentación de la solicitud de oposición por un tercero.

P.E.2. Determinar los requisitos que se deben implementar para interponer una oposición por un tercero en el marco de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

1.5. Justificación de la Investigación

Hernández y Mendoza (2018) puntualizan que, la justificación del estudio “señala el para qué de la investigación exponiendo sus razones. Por medio de la justificación debemos demostrar que el estudio es necesario e importante” (p. 45).

1.5.1. Justificación teórica

La justificación teórica busca resaltar aspectos que el investigador desea elaborar, ya sea porque busca crear valor reflexivo o estimular la discusión sobre un tema en particular, todo con el objetivo de contrastar hallazgos, descubrir nuevos conocimientos o explicar un tema (Bernal, 2016). Con el fin de ejecutar este estudio, se relacionará el tema de investigación con el marco conceptual necesario, en otros términos, se aplicará la doctrina en tres niveles: local,

nacional e internacional.

En relación con ello, se destacan los artículos de abogados sobre el curso aceptado de la usucapión y los estatutos correspondientes en sus países de origen tales como Arce y Cervantes (2012) de México y Peñalillo (2012) de Chile. Entre los nacionales destacan Zárate Del Pino; Varsi, Rospigliosi (2019) y Avendaño (2016).

La base teórica antes mencionada nos ayudará a comprender la lógica de los procesos de prescripciones adquisitivas de dominios a nivel notarial, independientemente, de buena o mala fe, para resolver la oposición de un tercero a fin de eludir el sistema de carga procesal. Asimismo, el presente estudio y sus hallazgos y recomendaciones, al contrastar hipótesis generales y específicas, también formarán un nuevo marco teórico que se utilizará como fundamento para futuros estudios similares, tanto en el contexto nacional como internacional.

1.5.2. Justificación académica

En este nivel, el presente trabajo de investigación se justifica en la medida que el tema es de relevancia académica y motivo de investigación en los claustros universitarios de toda facultad de Derecho del Perú. Si el tema de las prescripciones adquisitivas de dominios convencionales, es decir, la judicial, ya generaba controversia por sí misma, la otra modalidad, digamos, no convencional, es decir, las prescripciones adquisitivas de dominios notariales, genera mucho más tanto por su fondo como por su forma. En particular, el tema de la oposición al trámite notarial por un tercero es sumamente controversial por cuanto, consideramos, que la norma es sumamente restrictiva y no permite que el Notario interviniente delibere sobre dicha solicitud y todo ello conlleve a la conclusión del proceso notarial.

En ello, precisamente, se enfocará la presente investigación. Abordar la problemática bajo investigación proponiendo modificaciones a la actual ley para abordar la oposición por un tercero quien, se presume, está actuando de mala fe generando una percepción negativa respecto a las prescripciones adquisitivas de dominios en sede notarial.

1.5.3. Justificación social.

El estudio se justifica a nivel social en la medida que, detrás de las prescripciones adquisitivas de dominios notariales se encuentran, precisamente, las propiedades, la cual constituye para toda sociedad un efecto dinamizador muy grande: fomenta el empleo, reduce la pobreza y se constituye en instrumento recaudador de impuestos con los cuales se genera valor agregado, infraestructura y, en consecuencia, progresa el modo de vida de la población. Por todas estas razones, todo Estado protege la propiedad privada y el Perú no es la excepción. En efecto, nuestra Constitución Política (1993), prescribe en su art. 2, inc.16 que “todo individuo posee el derecho a la propiedad y a la herencia” (p. 13). De otro lado, el art. 923 del Código Civil peruano (1984) señala que la propiedad es “la facultad legal para autorizar el uso, goce, disposición y reclamación de bienes. Debe practicarse dentro de la ley y de acuerdo con los intereses de la sociedad” (p. 343). Estas disposiciones demuestran el compromiso del Estado peruano en garantizar el ejercicio pleno de este derecho, equilibrando la libertad individual con el bienestar colectivo.

Por otra parte, el cliente (poseedor) del servicio notarial verá satisfechas sus expectativas registrales, otorgándosele previsibilidad jurídica para asegurar sus negocios, para asegurar uno de los derechos más valiosos de todo ser humano como es la propiedad, todo esto ayudará a crear un efecto multiplicador en la economía, afectando la expansión del empleo y los ingresos tributarios en la región Arequipa y a nivel nacional.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Revisión Literaria

2.1.1. La Posesión

2.1.1.1. Definición.

Respecto a la posesión, Mejorada (2013) señala lo siguiente:

Se trata de un derecho real autónomo, el primero del Libro de Reales, que nace por la sola conducta que despliega una persona respecto a una cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella. La posesión es el derecho que surge del propio comportamiento y del impacto de este sobre los terceros ajenos a la situación posesoria. El actuar del poseedor genera la apariencia de que estamos ante una persona con derecho a poseer. (p. 252)

El artículo 896 del Código Civil del Perú (2020) establece que la posesión es “El ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad” (p. 351). Ello significa que cualquier persona es poseedora de un bien en la medida que pueda ya sea usarlo, gozarlo, usufructuarlo o disponer del bien. Sobre este mismo tema, Lama (2008) asevera lo siguiente:

La posesión hace realidad el derecho de propiedad; la propiedad sin posesión es propiedad vacía, sin contenido, es solo abstracción, es simplemente un “derecho”, no es realidad; tal situación respecto de la posesión resulta perfectamente aplicable a cualquier otro derecho real -sea a los de goce como a los de realización de valor o de garantía (p. 140).

Esto destaca la importancia de la posesión como elemento indispensable para materializar el ejercicio de la propiedad, extendiéndose su relevancia a otros derechos reales, ya sean de goce o de garantía.

2.1.1.2. Posesión inmediata y posesión mediata.

El artículo 905 del Código Civil del Perú (2020) prescribe lo siguiente: “Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título” (p. 338). Este artículo distingue dos formas de posesión: la inmediata, ejercida directamente por quien posee el bien de manera temporal, y la mediata, atribuida a quien, mediante un título, otorga el derecho de posesión temporal a otro, conservando una relación jurídica sobre el bien. Este marco normativo refuerza la precisión en las relaciones posesoria.

La posesión mediata o plena es la posesión en virtud de la cual se ejercen todas las facultades del derecho de propiedad de disponer, disfrutar y usar. Es la que recae en el propietario del bien o de un derecho. A su vez, la posesión inmediata significa que hay un poseedor temporal de un bien o de derechos que se constituye como tal en virtud de un título, ejerciendo uno de los atributos de la propiedad, por ejemplo, el uso del bien. Este atributo es ejercido de manera temporal y el poseedor inmediato reconoce que es otro quien ejerce la propiedad del mismo.

Si pensamos sacar el número de ocupantes directos o intermedios, podemos estar seguros de que, por ejemplo, inquilinos, usufructuarios, fideicomisarios, custodios serán ocupantes directos; la diferencia es que pasan a ser subarrendatarios las siguientes personas: arrendatario, usufructuario, garante, depositante, etc.

2.1.1.3. Posesión ilegítima de mala fe y posesión ilegítima de buena fe.

Según la doctrina nacional, la posesión legítima es aquella que se sustenta en un acto jurídico válido; es decir, es el resultado de un derecho que está debidamente constituido en el fondo y en la forma. Es el caso, por ejemplo, de un arrendatario quien posee el departamento en virtud de un contrato de alquiler celebrado con el arrendador (propietario) del mismo. En palabras de Arias (2011), “esta posesión es legítima pues no existe vicio alguno ni de fondo ni

de forma que lo afecte o invalide” (p.116). Esta afirmación subraya la importancia de la legitimidad en la posesión como un elemento esencial para su validez jurídica, garantizando que el ejercicio de este derecho esté libre de irregularidades y pueda ser reconocido legalmente. Por el contrario, la posesión ilegítima es la que presenta vicios o deficiencias sustantivas o adjetivas. El acto jurídico invalidado por la incapacidad de una de las partes; la falta de título o el título nulo; la inobservancia de las formalidades prescritas por la ley o la imposibilidad de transferir un bien determinado, son situaciones que tipifican esta clase de posesión (Arias, 2011, p. 117). A su vez, la posesión ilegítima puede ser de buena fe o de mala fe.

En el caso de la primera, el poseedor desconoce que hay un error de hecho o de derecho en la relación jurídica con, por ejemplo, el propietario, lo que convierte a la posesión en ilegítima, empero, por el hecho del desconocimiento, dicha posesión ilegítima deviene en una de buena fe. En el caso de la segunda, esto es, posesión ilegítima de mala fe, esta tiene lugar cuando el poseedor conscientemente conozca del vicio que invalida su título y, no obstante, ello, sigue ejerciendo uno de los atributos de la propiedad, como el *uso* o el *disfrute* (Arias, 2011, p. 185). Este análisis distingue la relevancia de la intención y el conocimiento del poseedor en la legitimidad de la posesión.

2.1.1.4. Poseedor precario.

Con relación al poseedor precario, el artículo 911 este define que una posesión precaria es una que es ejercible en ausencia de título o en caso de muerte del poseedor. (Código Civil de Perú, 2020).

Al respecto, debemos diferenciar dos supuestos. El primero se refiere a aquella posesión que se ejerce sin título alguno. Esto se presenta cuando el poseedor ejerce tal condición sin contar con título alguno que le otorgue alguna calidad posesoria como la de tener la condición de arrendatario, usufructuario, superficiario, etc. El segundo supuesto tiene lugar cuando el

poseedor usa el bien como resultado de la celebración de un contrato de arrendamiento y, después de vencido el mismo, dicho poseedor sigue poseyendo el bien inmueble.

2.1.2. La Propiedad

2.1.2.1. Definición.

La propiedad sea de una persona natural o jurídica es el motor de la economía de un país y gracias al hecho de que sea objeto de compra y venta, alquiler y otras modalidades contractuales, ésta evoluciona y se desarrolla contribuyendo ello a su crecimiento y evolución y a su desarrollo social. El efecto multiplicador que genera la propiedad en un país es muy grande por cuanto es catalizador de empleo, reductor de pobreza e instrumento recaudador de impuestos que contribuyen a promover valor agregado, infraestructura y, por lo tanto, mejora en la calidad de vida de la población.

Como podrá observarse, la propiedad es un bien muy valioso para la sociedad y, en tal sentido, se encuentra protegido por nuestra actual Constitución Política (1993), la cual, en su artículo 2, inc.16 prescribe que “toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia” (p. 13). De otro lado, el artículo 923 del Código Civil peruano (1984) prescribe que la propiedad es “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” (175). En ese mismo sentido, Gonzales (2013) asevera que “es el derecho real que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (p. 125). Esta descripción enfatiza el carácter integral del derecho de propiedad, combinando aspectos económicos y sociales con facultades materiales y jurídicas, siempre dentro del marco normativo establecido.

Tal como se señala líneas arriba, los atributos de la propiedad son usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Explicaremos cada uno de ellos. En cuanto al primer atributo,

esto es, usar, ello implica que el propietario hace uso del bien, se sirve del mismo y lo utiliza según su libre albedrío, dentro del marco de la legalidad imperante en la sociedad. Al respecto, Pasión por el Derecho (2020) afirma que:

El derecho de usar o *ius utendi* es aquel, en virtud del cual, el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza o destino. Este atributo presupone, desde luego, el derecho a poseer o *ius possidendi*, pues es la manera como el propietario ejercita los demás atributos y sin ella no puede beneficiarse del bien. (párr. 9)

El segundo atributo es disfrutar, es decir, el *ius fruendi*, entendiéndose por éste aquel derecho a través del cual, el dueño obtiene el aprovechamiento o el disfrute del bien, independientemente, sean sus frutos como sus productos e incluye su consumo, siempre que el bien sea consumible. El típico ejemplo del usufructo lo podemos visualizar en el contrato de alquiler, según el cual, el arrendador da en uso su propiedad al arrendatario y, como consecuencia de ello, cobra la renta mensual, usufructuando y gozando así de su bien inmueble del cual se imputa propietario.

El tercer atributo es la disposición, el *ius abutendi*, es decir, el derecho a través del cual, el propietario dispone de su bien, sea este mueble o inmueble, lo cual implica venderlo, obsequiarlo, adjudicarlo y hasta destruirlo, asumiendo sus correspondientes consecuencias. En nuestra opinión, se considera el rasgo más esencial de la propiedad, y se distingue de la posesión en que el propietario puede transferir la propiedad con cualquier derecho de propiedad, por ejemplo, donaciones, ventas, permutas; significa incluso consumir, transformar, cambiar una cosa; significa destruirlo, pero solo si no está asociado con una programación antisocial. Al respecto, Guzmán (2022) asevera que “es de especial importancia para la finalidad social que cumple el derecho de propiedad en el mercado, puesto que permite que la misma se asigne a sus usos más eficientes” (párr. 2). Este enfoque resalta cómo el derecho de propiedad no solo beneficia al titular, sino que también contribuye al orden económico y a la eficiencia en la

asignación de recursos, alineándose con su función social.

Finalmente, el cuarto atributo es la reivindicación, *ius vindicandi*, es decir, el derecho del propietario (normalmente, no poseedor) de iniciar acciones legales contra el poseedor no propietario del bien sin razón ni fundamento alguno. Al respecto, el artículo 927 del Código Civil (1984) prescribe que “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción” (p. 175), de esto se desprende que el sujeto de derecho recurre a la justicia a través de reclamaciones, reclama el objeto de su propiedad y evita la intervención de terceros extrajudiciales.

Como afirmábamos líneas arriba, la propiedad es un bien valioso para toda sociedad y es la razón por la cual se le protege. Así, no es casualidad lo dispuesto en el artículo 927 del Código Civil del Perú, cuya interpretación implica que la normativa permite al dueño del título buscar bienes ajenos, para quitárselos al custodio para devolvérselo. No de cualquier poseedor, sino del que ilícitamente lo posee injustamente (Da Silva, 2014). Esta normativa no permite reclamar contra cualquier poseedor, sino únicamente contra aquel cuya posesión sea ilegítima, subrayando así la importancia de salvaguardar los derechos del propietario frente a situaciones de injusticia posesoria.

2.1.2.2 Características de la propiedad.

Las características más relevantes de la propiedad son las siguientes:

a) Derecho real por excelencia

La propiedad es un derecho por excelencia y, a diferencia de otros derechos de propiedad, está permitida en absolutamente todo: disfrutar, usar, reivindicar y disponer.

b) Exclusiva.

La propiedad respecto a un bien es una sola, es exclusiva o excluyente. Un bien no puede pertenecer simultáneamente a dos o más personas a la vez, salvo que se refiera a la copropiedad.

En opinión de Varsi (2019), la exclusividad implica lo siguiente:

Así las cosas, los derechos reales permiten a su titular no ser mortificado por nadie, de allí que se diga que son excluyentes. El titular está investido del derecho de exclusión de terceros sobre el respectivo derecho o sobre sus distintas formas de uso o explotación. Es el contenido negativo de la propiedad. (p. 74)

c) Absoluta.

La propiedad es el máximo derecho real. En palabras de Varsi (2019) “es el más completo por cuanto confiere al titular todas las prerrogativas y facultades sobre el bien. otorga al titular el mayor número posible de facultades” (p. 74). En resumen, la propiedad constituye el único derecho real a través del cual, el propietario ejerce todas las facultades sobre el bien en forma absoluta e ilimitada, a diferencia de otros derechos reales que son limitados.

d) Inviolable.

El artículo 70 de la Constitución Política (1993) establece que “La propiedad es inviolable...A nadie puede privarse de su propiedad sin exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada...” (p. 42). Como podrá colegirse de la citada norma, nadie puede usurpar y menos quebrantar la propiedad, salvo que, por razones de seguridad nacional o necesidad pública, sea ordenada su expropiación, estatización o nacionalización.

e) Interés económico y social.

La propiedad tiene un fin económico y social y es objeto de transacciones y figuras contractuales. En el caso del contrato más relevante para una sociedad como es la compraventa, la transacción comercial en torno a la propiedad de un bien mueble o inmueble tiene un gran significado para la sociedad, en particular, y para el país, en general. Desde el punto de vista económico, la propiedad genera valor para la sociedad y para el país y es que, a más contratos de compraventa, más dinamismo económico, más impacto económico (PBI y PBI per cápita) y valor agregado para el país. Ello, a su vez, genera empleo, se constituye en fuente de trabajo que impactará en la disminución de la pobreza y, por ende, en la mejora de la calidad de vida de

la población.

Al respecto, Gómez (2012) afirma lo siguiente: “La función social de la propiedad es el ‘condicionamiento finalístico’, cuya teleología es dada por el orden económico y social, y por la tutela del medio ambiente y el patrimonio histórico y artístico” (p. 383). Esto resalta cómo la propiedad trasciende su carácter individual, integrándose en un marco que busca el equilibrio entre el desarrollo económico, la protección social y la conservación de recursos culturales y naturales.

2.1.2.3. Formas de adquisición de la propiedad.

El Código Civil peruano regula las formas de adquisición de la propiedad en el Capítulo Segundo del Título II de la Sección Tercera que trata sobre los Derechos Reales Principales (del artículo 929 al 953). Dichas formas son las siguientes:

A. Apropiación.

Esta modalidad de compra está prevista en el artículo 929 del Código Civil y consiste en la apropiación posesoria de bienes sin dueño a través de la "aprehensión" con la voluntad de convertirse en propietario ("*animus domini*"). Condición *sine qua non* para que se declare la apropiación lo constituye el hecho de que el bien apropiado debe ser "*nullius*", es decir, no pertenecer a nadie, en otras palabras, no tener propietario. Si el bien tuviese propietario, entonces el apropiador debe poner en conocimiento el hallazgo a la autoridad municipal (art. 932 C.C.), pero en ningún caso se convierte inmediatamente en propietario, salvo que "*a posteriori*" cumpla los requisitos propios de la usucapión (art. 950 C.C.). Otra condición para que surta efecto la apropiación es que el bien apropiado debe ser mueble, salvo lo que establezcan las leyes y reglamentos correspondientes.

B. Adquisición de caza y pesca.

Esta figura, estipulada en el artículo 930 del Código Civil, dicta que los animales de caza y pesca son adquiridos por el propietario. En contraposición a la prescripción adquisitiva,

que es un método derivativo de adquisición de propiedad que se fundamenta en la tenencia extendida, la caza y pesca son formas originarias de adquisición, ya que la propiedad se obtiene directamente por el acto de captura. Se deben precisar tres aspectos principales: primero, los animales deben ser salvajes; segundo, la propiedad surge desde el momento en que el animal es herido e indefenso, o cuando es aprehendido; y tercero, la caza y pesca no pueden realizarse en terrenos ajenos, salvo que estos no estén cercados ni sembrados (artículo 931 del Código Civil). Estas disposiciones son independientes de los mecanismos regulados por la prescripción adquisitiva y se limitan al ámbito de la captura inmediata de bienes naturales.

C. Hallazgo de objetos perdidos.

Circunstancias determinadas llevan a que muchos bienes muebles se pierdan o extravíen sin que sean reclamados por sus verdaderos propietarios. Es en esos casos en los que se producen los hallazgos de dichos objetos perdidos por cualquier persona, la cual —para que sea legítimamente considerada propietaria— se tienen que cumplir ciertas condiciones. Según el artículo 932 del Código Civil, “quien halle un objeto perdido, estará obligado a entregarlo a la autoridad municipal, la cual comunicará el hallazgo mediante anuncio público”. Si en el lapso de tres meses desde la publicación de dicho anuncio, nadie se hubiera apersonado a reclamar el bien hallado, el bien será vendido en subasta pública y el dinero obtenido de la venta, será distribuido en partes iguales entre quien halló el bien y la municipalidad correspondiente, deducidos los gastos correspondientes.

D. Especificación y mezcla.

El texto legal establecido por el artículo 937 del Código Civil bajo comentario, contiene dos normas jurídicas distintas. La primera regula la especificación y la segunda el supuesto de mezcla.

En cuanto a la especificación, ésta tiene lugar cuando, por ejemplo, un artesano elabora una pieza cultural utilizando materias primas que no le pertenecen. Bajo este supuesto, la

primera parte del artículo 937 prescribe que la nueva pieza cultural elaborada le pertenece al artífice, siempre que pague el valor de las materias primas utilizadas. Como podrá observarse, la norma es clara cuando el artífice actúa tratándose de materias primas adquiridas por él de buena fe, empero, no regula el caso en el que las materias primas son adquiridas de mala fe.

En relación con el caso de la mezcla regulada en la segunda parte del artículo 937, ello tiene lugar cuando el bien final elaborado es el resultado de la unión o mezcla de materias primas de diferentes dueños. Bajo este supuesto, el bien final pertenecerá a éstos, en proporción a los valores asignados.

E. Accesión.

La presente forma de adquisición denominada *Accesión* se encuentra regulada en el artículo 938 del Código Civil peruano (1984), el cual reza lo siguiente: “El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él” (p. 209). En cuanto a la legislación comparada, podemos citar lo preceptuado por el Código Civil de Chile, el cual, según Alvarez-Salamanca (2007) conoce un modo de adquirir el dominio que denomina “accesión” y define como aquel por el cual “el dueño de una cosa pasa a serlo de todo lo que ella produce, o se le junta a ella” (p. 62)

La doctrina establece dos formas de accesión reguladas en los artículos 939 y 940. En primer lugar, la sanción por inundación en el artículo 939 de la citada ley, que establece que las sucesivas e imperceptibles adiciones a terrenos y sitios ubicados a lo largo de ríos o arroyos pertenecen al dueño del inmueble (Código Civil peruano, 1984, p. 209). En segundo lugar, se tiene a la accesión por avulsión, plasmada en el artículo 940 el cual prescribe que:

Si la fuerza del río desaloja una porción significativa e identificable del campo ribereño y la lleva a la tierra de otro propietario, el primer propietario puede reclamar su propiedad y debe hacerlo dentro de los dos años posteriores al incidente. Cuando expira este período, usted pierde la propiedad, a menos que el propietario al que se le atribuye el rastrillo ya sea propietario

de la tierra (Código Civil peruano, 1984, p. 209).

F. Prescripción adquisitiva de dominio.

Esta forma de adquisición de la propiedad se encuentra regulada en los artículos 950 al 953 del actual Código Civil peruano de 1984. Líneas arriba se señaló que una característica importante de la propiedad es su función económica y social. Esa es, precisamente, la razón por la cual el Estado, vía la normatividad legal vigente, no solamente protege la propiedad, sino que, además, le reconoce la condición de propietario a quien —sin tener título de propietario y solo de poseedor— la ha protegido y se ha portado durante un tiempo prolongado de tiempo como si fuera el legítimo propietario. En este caso, nos referimos a la forma de adquisición de la propiedad denominada Prescripción adquisitiva de dominio y que, al ser el tema central de la presente investigación, se explicarán sus detalles en los siguientes acápite.

2.1.3. Prescripción adquisitiva de dominio.

2.1.3.1. Definición.

Según Gonzales (2013), la usucapión se puede describir como:

Un mecanismo por el cual se adquieren derechos reales sobre propiedades ajenas, o se establecen derechos reales sobre bienes pertenecientes a otros, a través del ejercicio de la posesión sobre dichos bienes durante un periodo de tiempo determinado y cumpliendo con los requisitos legales establecidos. (p. 35)

Ciertamente, esta definición precisa y concisa de la usucapión constituye un mecanismo para adquirir derechos reales sobre propiedades ajenas. Reconoce acertadamente que esta figura legal también permite establecer derechos reales sobre bienes pertenecientes a otros a través del ejercicio de la posesión durante un periodo de tiempo establecido y cumpliendo con los requisitos legales aplicables.

Por otro lado, la prescripción se define como un mecanismo para adquirir bienes que pertenecen a otros o para extinguir acciones y derechos de terceros, mediante la posesión

continua de dichos bienes y el no ejercicio de tales acciones y derechos durante un período de tiempo específico, siempre y cuando se cumplan los requisitos legales correspondientes. (Gómez, 2002). Es importante destacar que, la prescripción puede tener implicaciones significativas en términos de justicia y equidad, ya que implica la pérdida de derechos por parte de los titulares originales. Por lo tanto, es necesario examinar cuidadosamente cada caso de prescripción para garantizar que se respeten los derechos de todas las partes involucradas y se evite cualquier forma de abuso o injusticia.

Asimismo, se indica que la usucapión es el procedimiento por el cual el propietario adquiere el derecho real vinculado a su relación con el bien, a través de la persistencia de la posesión durante el periodo estipulado por la ley. Este proceso contribuye a la seguridad jurídica, evitando que las personas se vean expuestas a reclamaciones infundadas o derechos extinguidos desde hace mucho tiempo (Yangua, 2017). Además, menciona que, es necesario establecer límites a las pretensiones legales que han envejecido, ya que, según nuestro derecho civil, el título de propiedad (conocido como uso exclusivo). Se puede conseguir a través de diez años de tenencia continua, pacífica y pública por el dueño, siempre que exista un título apropiado y de buena fe. En resumen, la usucapión desempeña un rol crucial en el sistema legal y fomenta la seguridad en las relaciones de propiedad.

2.1.3.2. Clasificación de la prescripción adquisitiva.

En primer lugar, se ha categorizado la usucapión de acuerdo con la naturaleza de los bienes involucrados, dando origen a dos subclases de relevancia: las prescripciones adquisitivas de bienes inmuebles, respaldada por el artículo 950 del Código Civil y las prescripciones adquisitivas de bienes muebles, establecida en el artículo 951 de la citada norma.

Así mismo, se ha establecido una clasificación que toma en consideración el factor tiempo: Las prescripciones adquisitivas ordinarias, también conocida como corta, se encuentra regulada por los artículos 950 y 951 del Código Civil peruano. Esta modalidad de prescripción

establece un lapso relativamente breve, que asciende a diez años, permitiendo así al poseedor adquirir la propiedad. Durante este período, el propietario deberá mantener una posesión continua, tranquila y abierta, y deberá cumplir con los requerimientos adicionales de título equitativo y buena fe.

Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria o larga también se fundamenta en los artículos 950 y 951 del Código Civil de Perú. No obstante, se necesita un periodo de tiempo significativamente más largo para que el propietario pueda obtener el derecho de propiedad. En esta situación, el período es de veinte años, a lo largo de los cuales el propietario debe haber conservado una tenencia continua, pacífica y pública del bien, sin la obligación de satisfacer los requisitos de justo título y buena fe.

Por último, la doctrina ha establecido una clasificación que atiende a la materia en cuestión, como un acto de maestría legal. Esta clasificación se divide en tres vertientes supremas: la prescripción adquisitiva civil, plasmada en los artículos 950 a 953 del Código Civil; la prescripción adquisitiva agraria, regulada por la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo 653 y la prescripción adquisitiva administrativa, consagrada en el Decreto Legislativo 667, en amalgama con la Ley 27161.

2.1.3.3. Principios de la prescripción adquisitiva de dominio.

a) Carácter universal de la prescripción.

Este principio busca determinar quiénes son elegibles para ejercer la usucapión. En este sentido, todos los individuos tanto naturales como jurídicas, que posean la capacidad de adquirir bienes tienen el derecho de obtener aquellos que hayan sido abandonados y permitidos que terceros los posean durante el plazo prescriptorio, cumplir con los demás requisitos de la ley aplicable especificados en el artículo 950 del Código Civil. La persona incapacitada, ya sea mayor de edad o menor de edad, podrá obtenerla a través de su representante legal. Cualquier poseedor que cumpla con los requisitos legales está autorizado para ejercer la usucapión.

Respecto al propósito de la usucapión, se plantea la cuestión de qué bienes no se pueden obtener mediante prescripción. En términos generales, no se pueden obtener mediante prescripción las tierras de comunidades rurales y nativas, las aguas en todas sus formas (sólida o líquida) conforme al artículo 885, inciso 2, del Código Civil y el Decreto Ley 17752, además de los bienes estatales y los bienes reconocidos como patrimonio cultural del país de acuerdo con la ley 24047, entre otros.

b) Validez temporal establecida por ley.

En principio, las normas que establecen plazos son de carácter público y, en el caso de los plazos prescriptorios, solo la ley puede determinar dichos períodos de tiempo para la prescripción, como se establece en el artículo 2000 del Código Civil.

c) Garantía de protección legal.

Se considera que la usucapión se basa en el principio de garantía de protección legal, o también llamado certidumbre jurídica, el cual se entiende como un principio axiológico que reside en el ámbito axio-teleológico del Derecho. Es responsabilidad del Estado garantizar la seguridad de los ciudadanos en relación con los bienes que poseen, protegiendo su derecho de propiedad y su titularidad. La usucapión se presenta como el método más adecuado para adquirir la propiedad debido a la seguridad jurídica inherente que brinda la cosa juzgada.

En el contexto del derecho peruano, el término "axiológico" se refiere a la dimensión axiológica del derecho, la cual está relacionada con los valores y principios éticos que subyacen en la normativa jurídica. La axiología se ocupa del estudio de los valores y su importancia en la toma de decisiones y en la configuración del ordenamiento jurídico. Además, en el ámbito axiológico del derecho, se analizan y valoran los principios fundamentales que orientan la actuación de los operadores jurídicos y la interpretación de las normas. Estos principios pueden incluir la justicia, la igualdad, la dignidad humana, la libertad, la solidaridad, entre otros. La axiología jurídica busca establecer una base ética y moral que sustente y dé legitimidad a las

normas y decisiones jurídicas.

Por otro lado, el término "ámbito axio-tecnológico" no es de uso común en el contexto del derecho peruano, sin embargo, si entendemos "axio-tecnológico" como una combinación de los conceptos de axiología y tecnología aplicados al ámbito jurídico, podríamos decir que se refiere al estudio de los valores éticos y morales que deben guiar el desarrollo y la aplicación de la tecnología en el ámbito del derecho. En este sentido, el ámbito axio-tecnológico del derecho abarcaría la reflexión sobre los valores y principios que deben tenerse en cuenta al utilizar la tecnología en la administración de justicia, en la redacción de leyes, en la protección de datos personales, en la resolución de conflictos, entre otros aspectos. Se busca garantizar que la aplicación de la tecnología en el ámbito jurídico sea ética, respete los derechos fundamentales y contribuya a la justicia y al bienestar social.

Es importante destacar que la incorporación de la tecnología en el ámbito jurídico plantea desafíos éticos y axiológicos, ya que es necesario encontrar un equilibrio entre la eficiencia y los principios éticos y valores fundamentales del derecho. Por lo tanto, el ámbito axio-tecnológico del derecho busca explorar y definir los límites éticos y morales en la aplicación de la tecnología en el contexto jurídico peruano.

d) La imposibilidad de renunciar.

Ya se ha establecido que la normativa sobre prescripción tiene carácter primordialmente público, por lo que el derecho a la prescripción es inalienable. Si bien los derechos de uso están regulados en el ámbito del derecho privado, están sujetos a reglas inmutables de orden público, como las reglas sobre las condiciones de uso de los derechos de uso. En este sentido, la irrenunciabilidad es un fundamento básico que sostiene la institución de la prescripción y está claramente definido en el artículo 1990 de nuestro Código Civil, el cual establece que "El derecho de prescribir es irrenunciable. Todo pacto destinado a impedir los efectos de la prescripción es nulo" (p. 328). Si el derecho a prescribir pudiera ser renunciado, sería fácil

pactar en un contrato que el poseedor no puede hacer uso de la prescripción o establecer que las partes renuncian a cualquier forma de prescripción, lo cual haría que la prescripción se vuelva inútil y contrarrestaría su propia regulación legal. En cuanto a los incapaces, ¿pueden ellos renunciar a la prescripción a través de sus representantes? En respuesta a esta pregunta, podemos afirmar que, así como se necesite permiso judicial para transferir una propiedad, también se requiere permiso judicial para deshacerse del plazo de prescripción. Pero lo que llamamos renuncia a la prescripción (artículo 1991 del Código Civil) se refiere a la limitación adquirida, que puede ser directa o indirecta.

e) La prescripción solo se reconoce mediante solicitud expresa.

Es otro principio general que establece que la prescripción solo se declara cuando es invocada por una parte interesada, lo que significa que no se declara de oficio por el juez. Esto queda establecido en el artículo 1992 del Código Civil, el cual expresa: "El juez no puede basar su fallo en la prescripción si no ha sido invocada" (p. 328). El derecho de usufructo se ejerce siempre mediante un derecho de acción para adquirir la propiedad por prescripción (que puede surgir de la cancelación del registro de la propiedad si está registrada a nombre del demandado).

Tabla 1

Principios de la prescripción adquisitiva de dominio

Principio	Descripción
Carácter universal de la prescripción.	Establece que todas las personas, tanto naturales como jurídicas, que tengan la capacidad de adquirir bienes tienen el derecho de obtener aquellos que hayan sido abandonados y permitidos que terceros los posean durante el plazo prescriptorio. Cualquier poseedor que cumpla con los requisitos legales está autorizado para ejercer la usucapión.
Validez temporal establecida por ley.	La validez temporal establecida por ley es fundamental en el ámbito de los plazos prescriptorios. Estas normas, de carácter público, son las únicas que pueden determinar los períodos de tiempo para la prescripción.

Garantía de protección legal.	Este principio se basa en la responsabilidad del Estado de garantizar la seguridad de los ciudadanos en relación a los bienes que poseen, protegiendo su derecho de propiedad y su titularidad. La usucapión se presenta como el método más adecuado para adquirir la propiedad debido a la seguridad jurídica que brinda la cosa juzgada.
La imposibilidad de renunciar.	El principio de la imposibilidad de renunciar es fundamental en el ámbito de la prescripción. La irrenunciabilidad del derecho a prescribir se encuentra expresamente establecida en el Código Civil, lo cual implica que cualquier pacto destinado a impedir los efectos de la prescripción es nulo.
La prescripción solo se reconoce mediante solicitud expresa.	Este principio establece que el juez no puede basar su fallo en la prescripción si no ha sido invocada por alguna de las partes. Esto se encuentra establecido en el artículo 1992 del Código Civil. En el caso de la usucapión, esta se invoca a través del ejercicio del derecho de acción con la pretensión de adquirir la propiedad por prescripción.

Nota. La tabla muestra los principios de la prescripción adquisitiva de dominio, los cuales son fundamentales para comprender y aplicar dentro de la normativa jurídica (Elaboración propia).

2.1.3.4. Características de la prescripción adquisitiva.

a) Modalidad Original (propiedades muebles e inmuebles).

Tanto la doctrina como la ley concuerdan en afirmar que la prescripción adquisitiva con justo título y buena fe es una de las formas iniciales de la usucapión, al igual que la prescripción larga o extraordinaria. Algunos sostienen que la usucapión con justo título es un modo derivado debido a su fundamentación en dicho título, pero pasan por alto el hecho de que este "justo título" solo tuvo validez hasta que el adquirente descubrió la falta de derecho de su transferente para transferir el bien, lo cual automáticamente invalidó el supuesto negocio jurídico. Ciertamente, la originalidad radica principalmente en la buena fe del adquirente, quien ha ejercido la posesión en todo momento, y es precisamente esta buena fe la que prevalece sobre la invalidez del título.

b) No conlleva una carga económica.

Se dice que adquirir una propiedad a través de él es gratuito y no requiere tarifas ni compensación financiera. La importancia jurídica de la adquisición de la prescripción reside en el carácter legal de la posesión, que representa el origen, contenido y fundamento de la propiedad. En resumen, no se debe efectuar ningún pago al propietario anterior, ya que el

tiempo se ha encargado de extinguir tal obligación, y si existe un registro a nombre del propietario anterior, este debe ser cancelado para permitir la primera inscripción a nombre del usucapiente.

c) El transcurso del tiempo para la prescripción debe ser continuo y sin interrupciones.

Cabe resaltar que se caracterizan porque no se permiten interrupciones en la continuidad del tiempo desde el título de posesión hasta el final del plazo legal (cinco o diez años). No obstante, existe una diferencia entre discontinuidad, que implica la cesación de los actos posesorios por parte del poseedor, y la interrupción, que ocurre cuando un tercero, generalmente el propietario, provoca el cese de la posesión. En este sentido, puede haber interrupciones naturales por posesión o enajenación, e interrupciones por notificación personal, ya sea por acción judicial o por el reconocimiento por parte del poseedor de los derechos del propietario; este último se llama despido civil.

Cabe resaltar que, en el contexto peruano, la prescripción adquisitiva tiene ciertos distintivos que deben cumplirse para que se pueda ejercer este mecanismo de adquisición de propiedad. A continuación, se explica cada uno de ellos:

A. Posesión ininterrumpida

La posesión debe mantenerse de manera continua, sin interrupciones significativas durante el período establecido por la ley. Cualquier cese en la posesión por más de un año puede considerarse una interrupción natural, afectando la posibilidad de adquirir el dominio por usucapión (Alvarez Abogados Tenerife, 2019). Por lo tanto, la posesión ininterrumpida implica que el poseedor ha mantenido la tenencia del bien de manera continua, sin interrupciones significativas durante el período prescriptorio establecido por la ley. De esta manera, esto significa que no puede haber periodos en los que el poseedor haya perdido el control del bien, ya que cualquier interrupción en la posesión puede afectar la posibilidad de ejercer la prescripción adquisitiva.

B. Posesión sin discontinuidad

Este requisito implica que el poseedor ha mantenido el control y la ocupación del bien de manera constante y regular a lo largo del tiempo. No deben existir períodos en los que el poseedor haya abandonado o dejado de tener posesión efectiva sobre el bien, ya que cualquier discontinuidad puede obstaculizar el ejercicio de la prescripción adquisitiva (Laterna Abogados, 2022). Esto explica que, la posesión sin discontinuidad se refiere a que el poseedor ha mantenido el control y la ocupación del bien de manera constante y regular a lo largo del tiempo. No deben existir periodos en los que el poseedor haya abandonado o dejado de tener posesión efectiva sobre el bien, ya que cualquier discontinuidad en la posesión puede obstaculizar el ejercicio de la prescripción adquisitiva.

C. Posesión pacífica y de conocimiento público

La posesión debe ejercerse sin oposición ni disputa por parte de terceros y ser de conocimiento público, es decir, visible y reconocida por aquellos que podrían tener un interés legítimo en el bien. La posesión violenta o clandestina no es apta para la usucapión, ya que carece de la publicidad y pacificidad requeridas (Sepín, 2019).

Por lo tanto, la posesión pacífica implica que el poseedor ha mantenido la tenencia del bien sin oposición ni disputa por parte de terceros. Además, la posesión debe ser de conocimiento público, es decir, debe ser visible y conocida por aquellos que podrían tener un interés legítimo en el bien. La posesión pacífica y de conocimiento público es importante para brindar seguridad jurídica y evitar conflictos o reclamaciones de terceros.

D. Posesión en calidad de titular o propietario

El poseedor debe actuar como si fuera el legítimo dueño del bien, ejerciendo los derechos y facultades propias de un propietario, como el uso, goce y disposición del bien. La posesión en concepto de dueño es esencial para la usucapión, diferenciándose de la mera tenencia o posesión en nombre de otro (Pardeiro, 2020).

La tenencia en calidad de propietario o titular conlleva que el poseedor actúa como si fuera el legítimo propietario del activo. Esto significa que el poseedor ejerce los derechos y facultades propias de un propietario, como el uso, goce y disposición del bien, y no solo como un simple tenedor. La posesión en calidad de titular o propietario es un requisito esencial para poder adquirir la propiedad a través de la prescripción adquisitiva.

Estos distintivos de las prescripciones adquisitivas en el contexto peruano aseguran que la adquisición de propiedad a través de este mecanismo se realice de manera justa y en cumplimiento de los requisitos legales establecidos. De esta forma, Cada uno de estos elementos es fundamental para respaldar la validez y efectividad de las prescripciones adquisitivas como medio de adquisición de derechos de propiedad.

2.1.3.5. Objetivos de la prescripción adquisitiva de dominio.

La usucapión tiene metas específicas, acordes con la esencia misma de los derechos reales, las cuales incluyen los siguientes propósitos determinados:

a) Cambiar la tenencia en un derecho real de dominio

El núcleo fundamental de la usucapión reside en la transformación del simple acto de poseer en un verdadero derecho de propiedad. Si se estudia el carácter legal de la posesión, se puede comprender que ella representa el origen, la base y el contenido de los derechos. Se reconoce que los derechos de propiedad surgen de la posesión, y por tanto se identifica que los elementos esenciales de la propiedad son en realidad la posesión misma y su uso continuado en el tiempo, regulado por la ley. De esta forma, por medio de la usucapión, se logra la transfiguración jurídica de dicho hecho en un derecho pleno de propiedad, lo cual representa la singularidad y excepcionalidad de la usucapión, especialmente en su forma extraordinaria o prolongada. En este proceso, adquiere un papel crucial la dualidad entre el hecho y el derecho, ya que la usucapión implica la conversión del hecho en un derecho de pleno valor.

b) Mejorar la calidad del derecho de dominio

Este objetivo es especialmente relevante para la usucapión común u ordinaria, como se especifica en la segunda sección del artículo 950 del Código Civil. Según esta normativa, para los bienes raíces, la compra se efectúa después de cinco años, siempre que haya un título justo y buena fe; para los bienes muebles, en caso de buena fe, el período es de dos años. En este escenario, la evolución de los derechos de propiedad se basa en el empleo legítimo de la posesión dentro del período legalmente establecido y en la conducta de buena fe del poseedor como dueño legal. Por lo tanto, la meta es consolidar y robustecer el título de propiedad a través de la práctica constante y legítima de la posesión durante el periodo establecido por la normativa pertinente.

c) Acreditar el documento probatorio como evidencia del derecho de propiedad mediante el título

El derecho de propiedad requiere estar documentado en un título completo, fehaciente e indudable. Efectivamente, este derecho solo puede ser demostrado mediante un título válido y reconocido. Según la doctrina y la jurisprudencia, se establecen las necesidades de demostrar la sucesión continua descendente de la propiedad, se debe reconocer un "tracto sucesivo dominial" del propietario principal al propietario actual. Sin embargo, el usufructo como uno de los medios para adquirir bienes, resuelve esta exigencia, ya que no se requiere recurrir al tracto sucesivo, sino que actúa como un modo originario de adquisición.

d) Asegurar la certeza jurídica y la protección legal

De hecho, la seguridad jurídica se logra en el ámbito del uso, y si nos referimos a la seguridad jurídica en vinculación con el derecho real más importante, la asignación de propiedad, solo se puede lograr si el poder judicial interviene mediante procedimientos rigurosamente probados y cumplir con los requisitos de la ley. Es decir, la seguridad jurídica sobre el derecho de uso se logra de conformidad con el artículo 952 del Código Civil mediante sentencia judicial de cosa juzgada. Por lo tanto, obtener un plazo de prescripción o un derecho

de uso requiere inevitablemente un procedimiento judicial. De esta manera, no respetamos plazos de prescripción para adquisiciones a través de procedimientos administrativos, como en el caso del Decreto Legislativo 667 (predio rural), que prevé la adquisición de propiedades agrícolas en procedimientos administrativos y de registro. Este modelo de registro administrativo no proporciona suficiente protección legal, ya que dichas acciones administrativas cambiarán con el tiempo, por lo que la invalidez o eliminación de los registros de registro puede evitarse mediante un reglamento. Estos requisitos caducan a los diez años; por lo tanto, es necesario esperar el período especificado, porque el antiguo propietario del dominio registrado puede solicitar la cancelación. La estricta protección jurídica del derecho de uso se logra mediante decisiones legales con fuerza legal, que se caracterizan por su inmutabilidad e inmutabilidad.

Tabla 2

Objetivos de la prescripción adquisitiva de dominio

Objetivo	Descripción
1. Cambiar la tenencia en un derecho real de dominio	<p>La usucapión transforma la mera posesión en un derecho real de propiedad.</p> <p>La usucapión permite la transfiguración jurídica de la posesión en un derecho pleno de propiedad.</p> <hr/> <p>La usucapión se basa en la dualidad entre el hecho y el derecho.</p> <p>La usucapión implica la conversión del hecho de poseer en un derecho de pleno valor.</p>
2. Mejorar la calidad del derecho de dominio	<p>Implica consolidar y fortalecer el título de propiedad.</p> <p>El ejercicio continuo y legítimo de la posesión es fundamental para mejorar la calidad del derecho de dominio.</p> <p>El cumplimiento del tiempo establecido por la normativa pertinente es necesario para fortalecer el título de propiedad y garantizar su validez.</p>

3. Acreditar el documento probatorio como evidencia del derecho de propiedad mediante el título	<p>El derecho de propiedad debe estar respaldado por un título completo, fehaciente e indudable, que sirva como documento probatorio de su existencia y validez.</p> <p>Según la doctrina y la jurisprudencia, es necesario demostrar la sucesión continua descendente de la propiedad, conocida como "tracto sucesivo dominial", para acreditar el derecho de propiedad.</p>
4. Asegurar la certeza jurídica y la protección legal	<p>La seguridad jurídica se fortalece al garantizar que una vez que se ha obtenido la sentencia de usucapión, el derecho de propiedad queda establecido de manera firme y definitiva.</p>

Nota. La tabla muestra los objetivos de la prescripción adquisitiva de dominio, los cuales son fundamentales para comprender y aplicar dentro de la normativa jurídica (Elaboración propia).

2.1.1.3. Funciones de la prescripción adquisitiva de dominio.

Al respecto, se realiza un profundo análisis de las funciones y el valor de la prescripción adquisitiva de dominio en el marco jurídico de Perú examinando detalladamente cómo esta figura legal permite resolver controversias sobre la propiedad mediante criterios objetivos, como las posesiones continuas y pacíficas de un bien (Valencia, 2014). A su vez, destaca el valor de la seguridad jurídica que ofrece la prescripción adquisitiva al asegurar los derechos de aquellos que han poseído un bien de manera ininterrumpida durante un período específico.

De igual forma, una de las funciones principales de esta figura jurídica es permitir la adquisición de la propiedad mediante las posesiones continuas y pacíficas de un bien. Destaca que la prescripción adquisitiva regulariza situaciones de hecho consolidadas en el tiempo y contribuye a la eficiencia y estabilidad del sistema jurídico al evitar litigios prolongados y garantizar la seguridad jurídica en las relaciones de propiedad (Diez & Gullon, 2012). La cita mencionada resalta cómo la prescripción adquisitiva fortalece el sistema jurídico al resolver conflictos de manera eficiente y proporcionar estabilidad, asegurando derechos adquiridos legítimamente a través del tiempo.

Por otro lado, se enfatiza que esta figura jurídica tiene una función social al permitir que

aquellos que han mantenido un bien de forma pacífica y pública durante un periodo específico, puedan obtener la propiedad de este y obtener la propiedad sobre él. También se resalta cómo la prescripción adquisitiva contribuye a la estabilidad y justicia en las relaciones de propiedad al reconocer los derechos de aquellos que han actuado como verdaderos propietarios durante un período prolongado (Maffía, 2012). De esta manera, se pone en relieve el rol social de la prescripción adquisitiva como herramienta para fortalecer la justicia y proteger a los poseedores legítimos dentro de un marco de equidad.

Por último, se destaca que la prescripción adquisitiva puede tener un impacto en los registros inmobiliarios al reconocer y proteger legalmente los derechos de propiedad adquiridos a través de las posesiones continuas y pacíficas. Asimismo, se resalta la importancia de una regulación adecuada de la prescripción adquisitiva y su relación con el sistema registral para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y evitar conflictos sobre la propiedad (Gherzi, 2016). Por lo tanto, queda claro que la vinculación entre la prescripción adquisitiva y el sistema registral resulta clave para consolidar la seguridad jurídica, evitando disputas futuras y fomentando transacciones confiables.

De acuerdo con los autores citados, se puede deducir las siguientes funciones de la prescripción adquisitiva de dominio:

a) Solución de disputas sobre la propiedad

La prescripción adquisitiva permite poner fin a las controversias y disputas sobre la propiedad al reconocer los derechos de aquellos que han poseído un bien de manera continua y pacífica durante un determinado período. Esta función es fundamental para lograr la estabilidad y la justicia en las relaciones de propiedad en el sistema jurídico peruano.

b) Seguridad jurídica

La prescripción adquisitiva brinda seguridad jurídica al consolidar los derechos de aquellos que han poseído un bien de manera ininterrumpida durante el tiempo requerido por la

ley. Al reconocer legalmente las adquisiciones de la propiedad basada en las posesiones, se evitan litigios prolongados y se promueve la confianza en el sistema legal.

c) Regularización de situaciones de hecho

La prescripción adquisitiva permite regularizar situaciones de hecho consolidadas en el tiempo. Esto significa que aquellos que han actuado como propietarios de un bien de manera continua y pacífica pueden obtener el reconocimiento legal de su derecho de propiedad, incluso si no contaban con un título formal de adquisición.

d) Eficiencia del sistema jurídico

La prescripción adquisitiva contribuye a la eficiencia del sistema jurídico al permitir la adquisición de la propiedad sin la necesidad de recurrir a largos procesos judiciales. Al establecer requisitos claros y plazos determinados para la prescripción, se agiliza el reconocimiento del derecho de propiedad y se reduce la carga de trabajo de los tribunales.

Estas funciones reflejan la importancia y relevancia de las prescripciones adquisitivas de dominio en el contexto peruano. Al brindar una vía legal para la consolidación de derechos de propiedad basados en la posesión continua y pacífica, esta figura jurídica desempeña un papel fundamental en la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones de propiedad en el país.

2.1.3.6. Elementos constitutivos de la prescripción adquisitiva de dominio.

Valencia (2014) analiza en detalle los componentes constitutivos de las prescripciones adquisitivas en el contexto del derecho peruano. Examina los requisitos legales, como las posesiones continuas y pacíficas, el tiempo de posesión necesario y la buena fe, que deben cumplirse para que se configure las prescripciones adquisitivas de dominio.

A su vez, se examina los criterios constitutivos de las prescripciones adquisitivas y su relación con el sistema registral. Analiza cómo las posesiones en concepto de dueño, la posesión continua y pacífica, el tiempo de posesión requerido y la buena fe son elementos fundamentales

para la configuración de las prescripciones adquisitivas de dominio (Gherzi, 2016). La explicación refleja cómo los criterios establecidos permiten un balance entre justicia y seguridad jurídica, consolidando derechos legítimos y evitando conflictos derivados de irregularidades en la posesión.

De ambos autores podemos clasificar los elementos de las prescripciones adquisitivas de dominio de la siguiente forma:

Tabla 3

Elementos constitutivos de la prescripción adquisitiva de dominio

Elemento	Descripción
Posesión en concepto de dueño	El poseedor debe actuar como si fuera el verdadero propietario del bien, ejerciendo todos los derechos inherentes a la propiedad.
Posesión continua y pacífica	La posesión debe mantenerse de manera ininterrumpida y sin oposición por parte de otros interesados o titulares de derechos sobre el bien.
Tiempo de posesión necesario	Existe un plazo legal establecido que el poseedor debe cumplir para adquirir la propiedad por prescripción. Este plazo varía según la legislación de cada país.
Buena fe	En algunos casos, se requiere que el poseedor tenga la creencia sincera de que es el legítimo propietario del bien y no tenga conocimiento de ningún defecto en su título de posesión.

Nota. Adaptado de Valencia (2014) y Gherzi (2016).

2.1.3.7. Tipos de prescripción adquisitiva.

Además, en el contexto peruano, existen dos tipos de prescripciones adquisitivas de dominio reconocidos:

a) Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria.

Es también conocida como "usucapión ordinaria". Las prescripciones adquisitivas de dominios ordinarios de un bien inmueble se pueden acortar a un plazo de cinco años a medida

que dicho bien haya sido transferido al adquirente por alguien que no era propietario, siempre y cuando la posesión haya sido adquirida de buena fe. Además, este traslado debe derivar de un título válido en todos los aspectos, aunque provenga de alguien que no sea propietario, y se haya realizado de manera adecuadamente pública.

b) Prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria.

También denominada "usucapión extraordinaria". Esta figura se encuentra regulada en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, donde se determina de forma explícita que las propiedades inmuebles se adquieren por prescripción mediante las posesiones continuas, pacíficas y públicas como propietario durante diez años. En esencia, de acuerdo con dicho artículo, lo único requerido es la posesión del bien y el transcurso del tiempo (Yangua, 2017). La regulación resalta la simplicidad y objetividad del requisito temporal, lo que permite consolidar derechos de propiedad de manera clara y efectiva, garantizando estabilidad en las relaciones jurídicas de posesión.

Además, se afirma que la prolongada posesión elimina la necesidad de título o buena fe, ya que el paso del tiempo es un componente poderoso para eliminar el pasado y fortalecer el presente. Añadido a ello, los poseedores de la usucapión extraordinaria ya no requieren presentar ningún título, de forma análoga a aquellos poseedores que no necesitan invocar ningún derecho para conservar o preservar su situación mediante los interdictos (Yangua, 2017). Algunos códigos civiles, como el de Chile y Colombia, llegan incluso a definir la ficción de que el plazo extraordinario "presume la buena fe", significando que los poseedores ya no necesitan demostrar la existencia de ningún título y que su adquisición se considera completa.

Asimismo, las prescripciones adquisitivas de dominio extraordinaria y ordinaria son variantes de la prescripción que se basan en la apreciación de la posesión. En el caso de la usucapión extraordinaria, se necesita posesiones calificadas, un intervalo de tiempo y la inacción por parte del propietario, sin necesidad de contar con un título o intención específica

(Gonzales, 2021). En este sentido, este mecanismo busca resolver disputas de propiedad basándose en hechos objetivos, como la posesión, eliminando cualquier consideración subjetiva. Por otro lado, la usucapión ordinaria, además de cumplir con los requisitos habituales de la usucapión, requiere también un justo título y buena fe, lo que reduce el plazo de usucapión.

2.1.4. El sistema notarial en el Perú.

El sistema notarial presente en el mundo tiene la facultad de ser tipificado en tres grandes conjuntos: El Sistema Notarial Latino, el Sistema Notarial Estatal y el Sistema Notarial Anglosajón. En su ordenamiento jurídico, el Perú ha adoptado como sistema notarial el sistema notarial latino, el cual posee sus raíces en Italia y se extiende por Francia, España y gran parte de Latinoamérica, siendo su cualidad, como lo señala Gonzales (2013):

Que el documento producido por el notario goza de un privilegiado valor probatorio, en vista a que éste es su propio autor, quien ejerce por delegación del Estado la función de dar forma (ajustado a la legalidad) y dar fe (ajustado a la verdad) los actos y contratos. (p. 608)

De igual forma “el Notario conserva los documentos y expide las copias por los interesados; no irroga carga al presupuesto estatal pues sus honorarios son retribuidos por los mismos solicitantes; está sujeto a un severo régimen disciplinario y de responsabilidad; etc.” (p. 608). En conclusión, un notario peruano a diferencia de un notario anglosajón tiene diferentes facultades que le otorga el estado y debe cumplir con ciertos deberes, pero sin estar subordinado a nadie, porque un notario es un empleado independiente, a diferencia del estado.

2.1.4.1. La función notarial.

Según el art. 2 del Decreto Legislativo N° 1049, Ley del Notariado, (2008):

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos, a los que confiere autenticidad, conserva los originales y

expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos. (párr. 6)

Esta definición destaca la relevancia del notario como garante de la seguridad jurídica, asegurando la autenticidad y validez de los actos jurídicos, así como la conservación documental, lo que resulta fundamental en la prevención de conflictos legales.

De igual forma, el art. 3 de la citada norma establece que “El notario ejerce la función notarial en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial” (párr. 6). La función que cumple el Notario es jurídica, precautoria, neutral, pública y técnica”. Lo primero implica que está tipificada por normas; es precautoria por cuanto cautela los intereses privados, evitando, de esta manera, el conflicto. Su función también es neutral en la medida que el Notario atiende a cualquier sujeto que solicite información, sin afectar qué parte sea. Es pública por cuanto está al servicio de la sociedad, del público y técnica ya que su labor es la interpretación y la correspondiente aplicación de las normas.

Respecto a la función notarial, Ccapa (2010, p. 249) distingue tres funciones:

- a) Función Preventiva: Claramente evita litigios (...) porque impide que las partes generen conflictos posteriores mediante la apropiada instrumentalización de acciones y acuerdos jurídicos.
- b) Función Calificadora: Las funciones de un notario incluyen la armonización de los hechos con las normativas legales.
- c) Función de Asesoramiento: El notario otorga consejos que ayudan a las partes a entender la naturaleza de la escritura que tiene ante sí y las implicaciones o efectos legales.

Estas funciones subrayan el papel integral del notario en el sistema jurídico, no solo como garante de la autenticidad y legalidad, sino también como facilitador de acuerdos y protector de la estabilidad jurídica mediante la prevención de conflictos y la orientación técnica.

2.1.4.2. Los Procesos No Contenciosos de competencia notarial.

Cabe resaltar que los procesos no contenciosos son aquellos en los que no hay demandante y tampoco demandado sin que ello prohíba la figura de la oposición. Se les conoce también como procesos de jurisdicción voluntaria y se orientan a regular asuntos en los que no existe un conflicto de intereses o controversia, entre las partes. De esta manera, estos procesos llevados a cabo en la vía judicial o notarial están dirigidos a que se presten autorizaciones para realizar los actos jurídicos, o que se aprueben o verifiquen estos, o que se autentiquen o determinen ciertos hechos de orden jurídico e, inclusive, se fijen plazos o sitúen ciertas medidas de protección.

En nuestro país, se encuentra vigente la Ley N° 26662, “Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos”, a través de la cual otorga a los notarios la capacidad de conocer de manera distinta al Poder Judicial, ciertos asuntos no litigiosos, conocidos en la doctrina como de jurisdicción voluntaria. Algunos de estos asuntos son: inventarios, rectificaciones de la partida, adopciones de personas capaces, patrimonios familiares, inventario, comprobaciones del testamento y sucesiones intestadas.

La competencia notarial ha permitido “descongestionar” o aliviar la carga procesal del sistema convencional de administración de justicia y, a pesar de la vigencia de esta última vía, la población que requiere realizar gestiones tales como las señaladas en la última parte del párrafo anterior, prefiere optar por la competencia notarial. Al respecto, Tarazona (2021) asevera lo siguiente:

La competencia notarial se estableció, como se señaló, de manera alternativa al Poder Judicial, es decir, este órgano del Estado siguió manteniendo competencia sobre dichos asuntos no contenciosos; sin embargo, los ciudadanos en su gran mayoría optaron por tramitar dichos asuntos no contenciosos en sede notarial, a pesar, incluso, de su aparente mayor costo -lo que es relativo porque muchas veces la demora en el trámite

acarrea al final un mayor costo al ciudadano-, contribuyendo a la descongestión de la carga procesal en los juzgados. (p. 326).

La cita evidencia cómo la competencia notarial ha consolidado su relevancia dentro del sistema legal, ofreciendo una alternativa más ágil y eficiente que no solo beneficia a los ciudadanos, sino que también contribuye a la optimización del sistema judicial al reducir su sobrecarga.

En cuanto a las características de la competencia notarial en los asuntos no contenciosos, se afirma que son las siguientes:

- a) Presentación de solicitud escrita por parte del interesado con firma de abogado
- b) Falta de litis
- c) Publicación
- d) Colaboración de las autoridades
- e) Extensión en escritura pública o en acta notarial
- f) Extensión de la escritura y del acta en el Registro de Asuntos No Contenciosos
- g) Validez del instrumento notaria
- h) Responsabilidad de los notarios (Tarazona, 2021)

Las características mencionadas fortalecen la confianza en la competencia notarial, al estructurar un proceso claro, formal y transparente. Este enfoque asegura el cumplimiento normativo y respalda los derechos de los ciudadanos involucrados en los procedimientos.

2.1.5. La oposición.

2.1.5.1. La oposición en los Procesos No Contenciosos.

En la doctrina peruana e internacional, los procesos no contenciosos son denominados también procesos de jurisdicción voluntaria por cuanto en ellos no existe jurisdicción, ya que no hay conflicto, ni mucho menos, litigio, además que no existen sujetos con intereses contrarios. De igual forma, el fallo que se emite no compone ninguna Litis (Tarazona, 2021).

El art. 300 del Código Procesal Civil (2020) define que:

Se puede interponer tacha contra los testigos y documentos. Asimismo, se puede formular oposición a la actuación de una declaración de parte, a una exhibición, a una pericia o a una inspección judicial. También pueden ser materia de tacha y de oposición los medios probatorios atípicos. (Código Procesal Civil, 2020).

Se observa que, en la doctrina peruana el tema de la oposición ha sido poco investigado.

No obstante, Veramendi (2011) afirma que:

La oposición constituye la manifestación de voluntad dirigida a impedir el cumplimiento de un acto jurídico o, a imponer ciertas condiciones a ese cumplimiento.

Es todo acto cuyo objeto consiste en que no se lleve a cabo lo que otro propone” (p. 130).

En consecuencia, esta definición resalta la oposición como una herramienta jurídica clave para garantizar que los derechos de las partes sean respetados, permitiendo condicionar o incluso detener actos jurídicos cuando existan fundamentos legítimos.

2.1.5.2. La oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial.

En cuanto a la oposición que puede interponerse en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial, Gálvez (2014) afirma que este recurso:

Debe realizarse por escrito y debe presentarse ante el notario correspondiente, no se necesita estar legitimado; tampoco se necesita acreditar la legitimación con algún documento. Puede oponerse un interviniente o cualquier tercero, debido a que la ley no establece ninguna condición o parámetro para hacerlo. (p. 16)

Por lo tanto, este planteamiento evidencia la amplitud y accesibilidad del recurso de oposición en el marco notarial, lo que podría garantizar la inclusión de cualquier interesado, aunque también podría dar lugar a abusos si no se regulan adecuadamente las condiciones para su ejercicio.

Respecto a la oposición en el procedimiento señalado, el literal g) del art. 5 de la Ley N° 27333 señala que “Si existe oposición de algún tercero, el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente” (Gaceta Jurídica, 2000, p. 2). En relación con este mismo tema, Tarazona (2021), menciona lo siguiente:

Como se señaló, en caso de oposición, el notario suspende inmediatamente su actuación y lo remite al Poder Judicial, bajo responsabilidad, para que el juez lo resuelva. Debe señalarse que el notario no se encuentra facultado para evaluar la procedencia de dicha oposición (legitimación, fundamento o presentación dentro del plazo), porque son aspectos propios de la jurisdicción (resolución de conflicto de intereses), y, por tanto, ajenos a la función notarial. (p. 328)

Precisamente, este punto constituye el meollo de la presente investigación y es que la interposición del recurso de oposición sin causa, motivo, razón ni fundamento alguno no debería paralizar el proceso de prescripción adquisitiva notarial. Los argumentos serán planteados a lo largo de la presente investigación.

2.1.6. Procedimiento del proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio notarial.

2.1.6.1. Alcances de la Ley N° 27157.

Ley de Regularización de Edificaciones que regula el “Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica”, así como el “Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”.

Conforme al art. 21 de la Ley N.º 27157, el notario está autorizado para declarar las prescripciones adquisitivas a solicitud del interesado. Dicho proceso se regirá por las disposiciones establecidas en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, aplicándose en la medida que resulte pertinente. En virtud de lo anterior, se podrá tramitar notarialmente las prescripciones adquisitivas de dominio a medida que el solicitante demuestre de manera

fehaciente una posesión continua, pacífica y pública del inmueble por un periodo no inferior a diez (10) años, sin importar el registro o no del predio en cuestión.

2.1.6.2. Procedimiento de la Prescripción Adquisitiva de Dominio sede notarial.

Según Ley N° 27333, “Ley de asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial”, Ley N° 26662 y Ley Regularización de Edificaciones que regula el Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica, así como el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Ley N° 27175. El art. 5 de la Ley N° 27333 establece el procedimiento del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio que fuera establecido por el artículo 21 de la Ley N° 27157. Dicho procedimiento tiene lugar de la siguiente forma:

a) Inicio del trámite:

Se presenta la solicitud ante Notario de la provincia en donde se localiza el inmueble objeto del trámite, quien deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del art. 950 del Código Civil, esto es, deberá verificar que se cumplan tres requisitos contemplados en dicha norma, es decir, las posesiones continuas, pacíficas y públicas del solicitante como propietario durante diez años. Cabe indicar que la solicitud se “tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N.º 26662, Ley de Competencia Notarial en asuntos No Contenciosos para la regularización de Edificaciones, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N.º 27157 y la Ley N° 27333”.

El apartado *b* del mencionado artículo 5 establece que, la solicitud deberá ser suscrita también por testigos en un número entre 3 (tres) a 6 (seis), que deberán ser mayores de 25 (veinticinco) años. Estos testigos declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble. De igual forma, el Notario deberá verificar el cumplimiento de los requisitos especiales de la prescripción adquisitiva de dominio, contemplados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal

Civil, esto implica señalar el tiempo de tenencia del demandante; fecha y método de adquisición; descripción del bien con la mayor exactitud posible; planos de ubicación y perimétricos; descripción de las edificaciones existentes suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado e, inclusive, de considerarlo conveniente, el Notario exigirá los comprobantes que acrediten el pago de los tributos correspondientes que graven el bien objeto de la prescripción adquisitiva.

b) Publicación de resúmenes de solicitud y registro de anotación preventiva

A tenor de lo prescrito por el literal *c)* del artículo 5 de la Ley N° 27333, el Notario mandará a publicar la solicitud resumida, por tres veces en el Diario Oficial El Peruano y en uno de circulación nacional. De igual forma, según el literal *d)* de la citada norma, el Notario, además, notificará al interesado y colindante cuya dirección sea conocida y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

c) Presencia física del Notario

Según lo establecido en el literal *e)* de la Ley N° 2733, el notario se apersonará en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se verifique la posesión pacífica y pública del solicitante. Así mismo, “en dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes” (p.191068).

d) Adquisición de la propiedad del bien por prescripción

El literal *f)* de la Ley N° 27333 prescribe que, de no haber oposición al procedimiento y una vez transcurrido el plazo de veinticinco días desde la fecha de la última publicación, el Notario elevará a escritura pública la solicitud declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción.

e) Presentación de oposición al trámite

A su vez, el literal *g)* de la Ley citada, establece que, si algún tercero presentara

oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio, el notario dará por concluido el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. De ocurrir esta situación, “el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso”.

En este punto, precisamente, se encuentra el meollo de la presente investigación. No se logra entender cómo es que al haberse iniciado un procedimiento tan “aparentemente” eficiente y eficaz, al final, termina por concluir de la manera más simple y extremadamente rápida sin tener la posibilidad, siquiera, que el notario evalúe el escrito de oposición. Dicha situación, como se explicará líneas abajo, viene generando una serie de perjuicios en contra, primero, del poseedor y, a la vez, solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial; en segundo lugar, la misma Notaría, en donde se lleva a cabo el procedimiento señalado y, en tercer lugar, de manera indirecta, la institución, es decir, la propia prescripción adquisitiva de dominio realizada en sede notarial. Lo más grave de esta situación es que, el proceso se cae como consecuencia de un escrito de oposición presentado por personas, muchas veces, inescrupulosas y que carecen de legitimidad para obrar y lo hacen con fines de obtener dinero ilegalmente obtenido “chantajeando” a los poseedores y solicitantes del proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial.

Al respecto, Gallegos (2020) señala lo siguiente:

Como puede apreciarse de esta norma, en el inciso 43.2 se señala e indica que el Juez una vez recibido el expediente, continuará con el procedimiento, dando la posibilidad a las partes, y dentro de estos, también podrían estar incluidos los opositores sin legítimo interés, de que se adecuen al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede judicial, ósea que simplemente se continua con el proceso en vía judicial, no se

hace ninguna evaluación ni calificación sobre el interés o legitimidad para obrar de las partes intervinientes, resultando que en los casos donde hay un opositor sin interés real, luego de haber hecho la oposición maliciosa, este simplemente abandona el proceso judicial o no se presenta al mismo, con el consecuente perjuicio que significa haber dejado al solicitante legítimo con un proceso en la vía judicial, con los costos adicionales y el tiempo extendido que significa llevar un proceso judicial además sumándole el tiempo transcurrido en la vía Notarial, y también sin tomar en cuenta la inversión realizada al haber hecho el pago en la Notaria donde se tramitó inicialmente este procedimiento (p. 69).

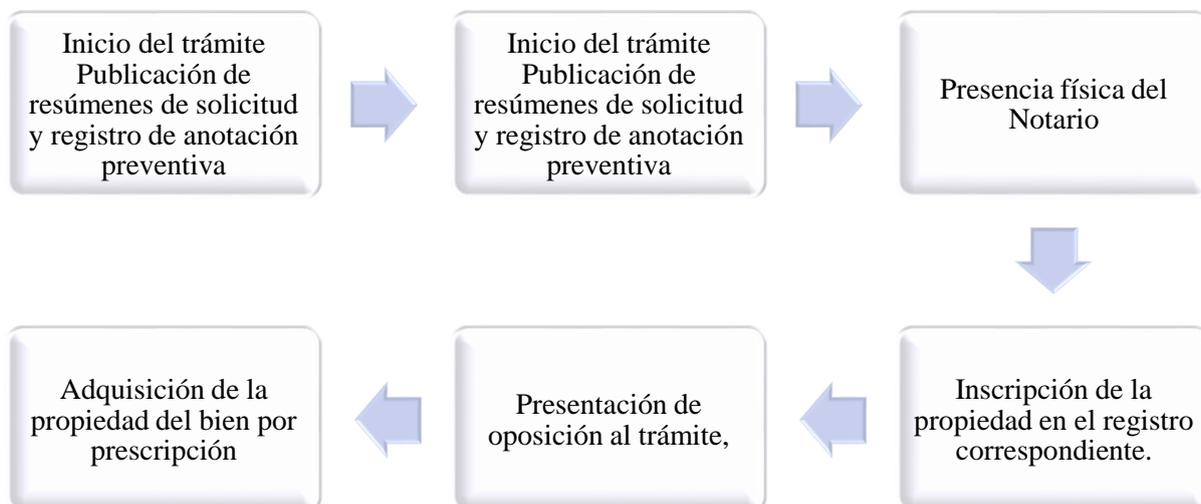
Por consiguiente, este análisis pone en evidencia las deficiencias del sistema en la gestión de oposiciones maliciosas, lo que perjudica a los solicitantes legítimos y genera un uso ineficiente de los recursos del sistema judicial y notarial. Una regulación más estricta podría mitigar este problema, asegurando que solo los opositores con interés legítimo puedan intervenir.

f) Inscripción de la propiedad en el registro correspondiente

A tenor del literal *i*) de la Ley N° 27333, de no mediar oposición y una vez vencido el plazo de 25 días desde la última publicación del trámite de prescripción adquisitiva de dominio en el Diario Oficial, el instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio se constituye en título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral del antiguo propietario.

Figura 2

Procedimiento del proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial



Nota. La figura muestra un resumen del procedimiento del proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio notarial en Perú. Elaboración propia.

La figura presentada ilustra un resumen del procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial en el Perú. El flujo describe las etapas principales, desde el inicio del trámite hasta la adquisición de la propiedad del bien por prescripción, pasando por la publicación de resúmenes, el registro de anotación preventiva, la presentación de oposiciones, el rol fundamental del notario, culminando con la inscripción de la propiedad en el registro correspondiente.

2.2. Marco Conceptual

A. *Modalidades derivadas de adquisición de una propiedad:*

Se refiere a las situaciones en las que el nuevo propietario adquiere la propiedad a través de la transferencia del derecho realizada por el anterior propietario. El caso típico es el de la compraventa que se concreta a través de la *traditio*.

B. *Modalidades originarias de adquisición de una propiedad:*

La adquisición de un inmueble no necesita de intervenciones de dos individuos jurídicos (donante y adquirente). Según la ley, basta con que un solo individuo se convierta en propietaria de la propiedad. Los espacios originales corresponden a ocupación, valentía, ensamblaje, definición, confusión, mezcla, juicio.

C. Oposición de un tercero:

El derecho se otorga en un juicio separado a una persona que está en contra de una decisión o acción y objetivos que entran en conflicto con la decisión o acción.

D. Mala fe en los actos:

Es una actividad que llevan a cabo algunas personas malintencionadas para lograr sus objetivos mediante el uso de trucos, artimañas y malicias que se encuentran en documentos falsos, mentiras e información con mentiras.

E. Asuntos no contenciosos:

En los procesos no contenciosos o de jurisdicción voluntaria al menos en teoría, el caso se presenta sin problemas de intereses ni litigios, en otras palabras, para ser justos, no existe ningún concepto que dicte las características del demandante y del demandado. En nuestro sistema, se muestra el partido de oposición. Dichos procesos no contenciosos, por lo general, se llevan a cabo en sede judicial o notarial.

F. Características de la propiedad:

La propiedad es el bien más importante, con las características siguientes: real, única, inviolable, bien social, permanente, abstracta, ampliable y plástica.

G. Justo título en la prescripción adquisitiva del dominio:

El título justo establecido en el artículo 950 del Código Civil implica la presencia de un acto legal que permite la transmisión de la propiedad, aunque por ciertas razones resulta ineficaz, lo que descarta aquellos casos donde solo se otorga la posesión. En el Derecho Civil el Justo título es el documento con el que se comprueba la adquisición de un bien de

buena fe, aun cuando esta adquisición surgiera de vicios ocultos en la operación traslativa de dominio, siendo este requisito necesario hasta el día de hoy en la posesión, para ser poseedor regular.

H. Prescripción adquisitiva de dominio de predios ubicados en zonas rurales:

El artículo 950 del Código Civil del Perú destaca que la propiedad caduca por el dominio continuo, pacífico y público por un período de diez años. El art. 952 del Código acotado establece que quien adquiera una propiedad por prescripción podrá interponer una acción de reconocimiento de dominio, es decir, ir a la corte. Esta orden administrativa otorga a los propietarios de predios la oportunidad de adquirir su propiedad como resultado de su manejo y uso económico por al menos 5 años, contados hasta el 24 de junio de 2017 (artículo 39 del referido D.S., modificado por el Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI).

CAPÍTULO III

DISEÑO METODOLÓGICO

3.1. Paradigma

El paradigma interpretativo surge como una opción al paradigma racionalista, ya que en las disciplinas sociales se presentan diversas problemáticas, interrogantes y limitaciones que no pueden ser explicadas ni comprendidas completamente a través de la metodología cuantitativa (Martínez, 2013). Asimismo, este paradigma interpretativo, también conocido como paradigma hermenéutico, es una forma de enfoque de investigación en las ciencias humanas y sociales que se basa en métodos cualitativos. Este paradigma se opone al paradigma positivista (Rodríguez, 1996).

El presente estudio se realiza bajo el paradigma interpretativo, ya que se enfoca en comprender y dar sentido a un fenómeno social desde el punto de vista de los involucrados, o sea, desde el punto de vista de los sujetos de estudio en relación con la adquisición de dominio notarial.

3.2. Enfoque

En cuanto al enfoque cualitativo, Bernal (2016) refiere que los trabajos de investigación “se orientan a profundizar casos específicos y no a generalizar. Su preocupación no es medir, sino cualificar, describir y comprender el fenómeno social objeto de estudio a partir de rasgos determinantes” (p. 97). En ese mismo sentido, se enfoca la definición de Sánchez (2019) quien asevera que “el enfoque cualitativo se sustenta en evidencias que se orientan más hacia la descripción profunda del fenómeno con la finalidad de comprenderlo y explicarlo a través de la aplicación de métodos y técnicas derivadas de sus concepciones y fundamentos epistémicos” (p. 104).

En la presente investigación, el enfoque es cualitativo por cuanto se pretende, a través del estudio de las bases teóricas en torno al tema de investigación y en función a los resultados

que se obtuvieron de las entrevistas en profundidad aplicadas a quienes conformaron la muestra, determinar los argumentos teóricos y normativos que hagan más efectivo y eficaz el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial contribuyendo así a la formalización de la propiedad solicitada por el poseedor.

3.3. Nivel de la Investigación

En relación con el nivel explicativo, Ríos (2017) afirma que “la investigación explicativa se orienta a establecer las causas que originan un fenómeno determinado y a descubrir el por qué y el para qué de un fenómeno determinado” (p. 16). En el mismo sentido se pronuncia también Álvarez (2020) quien señala que la investigación explicativa “busca determinar causas de los eventos; se establecen relaciones de causalidad.” (p. 3). Por tal motivo, Ramos – Galarza (2020) enfatiza en que “es en esta sección donde es obligatorio el planteamiento de una hipótesis para poder determinar los elementos de causa y efecto” (p.16).

En el Perú, el tema de la presentación de la oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial no ha sido ampliamente desarrollado, razón por la cual, a través de la presente investigación, se trató de establecer las causas y circunstancias que han originado el problema de la culminación del trámite de prescripción con la sola presentación de la solicitud de oposición.

3.4. Métodos de Investigación

3.4.1. Funcional.

Al respecto, Ramos (2019) afirma lo siguiente:

El método funcional busca entender la realidad jurídica en base a la funcionalidad de la realidad misma, en un determinando tiempo y momento histórico. Sus mejores aliados son la casuística y la jurisprudencia. El empleo del método funcional en la investigación jurídica implica la utilización de ciertas técnicas e instrumentos, acordes con su naturaleza y características, entre ellos se puede utilizar las técnicas de observación, el

análisis de documentos, estudio de casos, la hermenéutica, peritajes, entre otros, con sus correspondientes instrumentos. (párr. 25)

Tal como lo establece la doctrina, la presente investigación sobre la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio notarial por un tercero se sustentó también en casos iniciados y concluidos en las notarías ubicadas en la ciudad de Arequipa, los procedimientos que siguieron y su culminación respectiva.

3.4.2. Dogmático Jurídico.

En palabras de Hernández y Mendoza (2018), “el método dogmático jurídico se sustenta en el conocimiento jurídico que solo emana de la norma, la doctrina y la jurisprudencia” (p. 357). De otro lado, es importante precisar que:

La investigación de los dogmas tiene una sola explicación: la de servir al fin teórico de ayudar al intérprete a entender los institutos jurídicos, y al fin práctico de hacer posible la explicación de las normas del modo más adecuado a las exigencias del caso concreto. (Ramos, 2018, p. 100).

Siguiendo los planteamientos de Ramos (2018) “una tesis de grado que se inspira en el método dogmático visualizará el problema jurídico solo a la luz de las fuentes formales y, como consecuencia, su horizonte se limitará a las normas legales o instituciones en los que está circunscrito el problema” (p. 101).

La presente investigación siguió el método dogmático por cuanto se sustenta en el estudio de las normas legales vigentes sobre el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial al amparo de las Leyes N° 27175 y 27333 y otras normas complementarias.

3.4.3. Exegético.

Siguiendo la doctrina de Ramos (2018):

El método exegético constituye el estudio lineal de las normas tal como ellas aparecen

dispuestas en el texto legislativo. El método parte de la convicción de un ordenamiento plano, cerrado y sin lagunas. Es pues, un culto a la ley positiva producto de la codificación. (p. 98).

En consecuencia, el método exegético es la interpretación del texto jurídico de forma objetiva y clara, tal y como ésta está redactada. El estudio de la presente investigación se basará en la Ley N° 27333 de Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial y de la misma se interpretará lo que pretende regular, en forma general, el legislador y, en particular, el trámite que sigue la solicitud de oposición presentada por un tercero.

3.4.4. Sistemático.

La metodología sistemática tiene el propósito de estudiar, organizar y mejorar los problemas que puedan presentarse en la interacción entre personas de un determinado entorno aplicando métodos, reglas y patrones que le permitan interconectar a los miembros. Ello se logra mientras desarrolla dinámicas que permiten las buenas relaciones entre ellos y favorece su desenvolvimiento natural (Arizmendi, 2015, p. 35).

La presente investigación abordó un problema crucial por el que atraviesan las distintas sociedades, cual es el problema de la determinación de la propiedad sobre bienes inmuebles frente a hechos de posesión de estos por terceros que los ocupan. Como podrá observarse, constituye un problema sistémico, que requiere orden y solución y en la medida que haya voluntad para ello, las partes involucradas (poseedor y terceros opositores y propietarios) quedarán, finalmente, conformes.

3.5. Sistema de Categorías

Tabla 4

Sistema de categorías del eje temático I

Unidad temática	Definición Conceptual	Definición Operacional	Categorías de análisis	Subcategorías
Oposición	Es una cuestión probatoria que permite a la parte interesada oponerse a los medios probatorios ofrecidos por la contraparte con el objeto de que dichas pruebas no sean actuadas o, si lo son, evitar que se les asigne eficacia probatoria.	Operacionalizar la categoría Oposición implicará recolectar información en base a sus subcategorías, a través de la Guía de Preguntas de las entrevistas en profundidad que se aplicarán a los abogados encargados del servicio de prescripción adquisitiva de dominio notarial brindado por sus Notarias.	Plazos	Contenido de los medios probatorios
				Legalidad de los medios probatorios que sustentan la oposición

Nota. Elaboración propia.

Tabla 5*Sistema de categorías del eje temático II*

Unidad temática	Definición Conceptual	Definición Operacional	Categorías de análisis	Subcategorías
Prescripción adquisitiva de dominio notarial	Es el procedimiento no contencioso para solicitar a un Notario Público la declaración de propiedad de un bien inmueble (predio), a partir de la posesión del mismo durante el periodo de tiempo y formas establecido por las Leyes N° 27175 y 27333.	El procedimiento de prescripción adquisitiva notarial exige una serie de formalidades que deben cumplirse siendo la posibilidad de presentar la oposición por un tercero la traba más significativa y que puede llevar a cabo la culminación de dicho trámite perjudicando muchas veces al poseedor.	Formalidades legales	
			Oposición a la prescripción adquisitiva notarial	
			Culminación del tramite	

Nota. Elaboración propia.

3.6. Selección de los Sujetos de Estudio

El muestreo cualitativo por conveniencia es un procedimiento en el cual el investigador selecciona de manera arbitraria a los sujetos o unidades de muestra disponibles. Este enfoque, también conocido como "muestreo abierto", no busca representatividad socio-estructural, sino más bien permite descubrir relaciones socio-estructurales emergentes. Por lo general, se utiliza al comienzo de la investigación, en la etapa exploratoria. (Katayama, 2014)

En la presente investigación se empleó la muestra por conveniencia. En tal sentido, se seleccionaron 5 Notarías ubicadas en la ciudad de Arequipa (4 de ellas prefirieron mantener sus datos en reserva en cuanto a razón social) y 5 abogados litigantes con experiencia en trámites de prescripción adquisitiva de dominio tanto en sede judicial como notarial.

3.7. Técnicas de Producción de Información

3.7.1. Entrevista.

Es una técnica para recolectar datos cualitativos, esta se define como una reunión de intercambio de información entre el entrevistador y entrevistado o entrevistados; la entrevista se realiza a través preguntas y respuestas abiertas logrando una mayor comunicación (Hernández & Mendoza, 2018).

Al respecto, se señala que existen tres clases de entrevista: estructurada, semiestructurada y la no estructurada. Por un lado, la entrevista estructurada es aquella que sigue un orden o plan preestablecido, a través de una guía (instrumento) en el cual se fijan las preguntas y el orden en el que se desarrollará. En cuanto a la semiestructurada, esta se basa en una guía no tan "formal" y "rígida", ya que el entrevistador puede alterar y cambiar las preguntas. Por último, la entrevista no estructurada es de tipo libre o abierta; el entrevistador tiene la libertad para realizar las preguntas (basándose en una guía), además se ajusta a las necesidades de la investigación (Ñaupas et al., 2018).

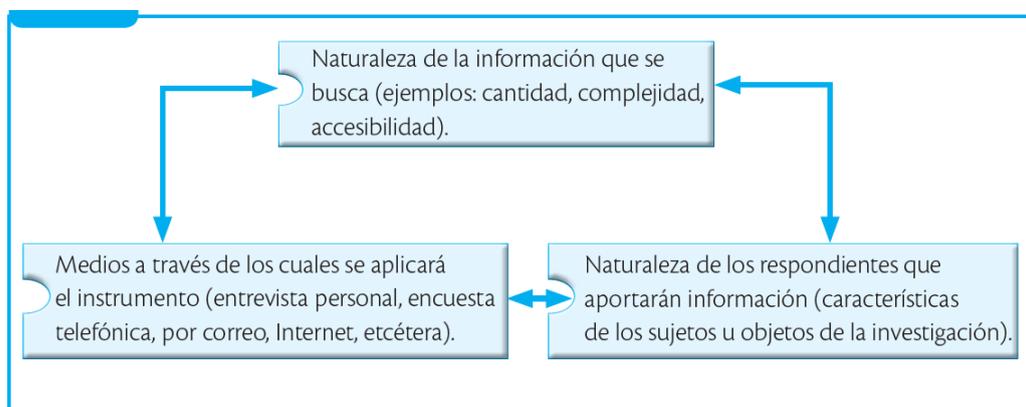
En este estudio se empleará la entrevista semiestructurada, como instrumento la guía de entrevista con el objetivo de recolectar datos de los sujetos informantes, para luego procesar y obtener información relevante para lograr el propósito de estudio.

3.7.2. Instrumento.

Como instrumento de producción de información se hará uso de la guía de entrevista, esta herramienta permitirá llevar a cabo la entrevista de una mejor manera. Se deben incluir las preguntas importantes respecto al tema que se busca conocer, así como también preguntas de apoyo de modo que permitan obtener la información que se necesita (Universidad Veracruzana, 2021). El fin de este instrumento es sino saber usarla apropiadamente para llevar a cabo un buen desarrollo de la entrevista.

Figura 3

Consideraciones en el diseño de un instrumento



Nota. Tomado de Bernal (2010) a partir de Weiers, R. (1998). Investigación de mercados.

3.8. Técnicas de Análisis de Información

A partir de los resultados de la aplicación de la principal información obtenida en el método de la entrevista en profundidad, se evaluará según sus características en las siguientes etapas:

Tabla 6*Fases del tratamiento de la información*

Fases	Descripción
1. Descubrimiento	<ul style="list-style-type: none"> ● Recopilación de información utilizando entrevistas en profundidad. ● Desarrollo de proposiciones conceptuales y teóricas a partir de la data recopilada.
2. Categorización	<ul style="list-style-type: none"> ● Segmentar y clasificar la información, teniendo en cuenta su respectiva categoría.
3. Relativización y triangulación de la información	<ul style="list-style-type: none"> ● Análisis de la data. ● Análisis de las superposiciones y diferencias entre los puntos de vista y las opiniones expresadas en el documento. ● Reflexiones y críticas de quienes analizan.

Nota. La tabla muestra las fases del tratamiento de información, así como las técnicas de análisis de información empleadas en la investigación a partir de la recopilación de datos de las entrevistas. Elaboración propia.

3.9. Población y muestra

La población es determinante al momento de realizar una investigación. Al respecto, Juni (2020) asevera que “es importante conocer la población a estudiar para establecer el nivel de adecuación entre las características formales del cuestionario y el perfil sociocultural de los sujetos de la muestra” (p. 151).

En la presente investigación, la población —según Directorio del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Perú— se encuentra constituida por 27 notarías ubicadas en la región de Arequipa.

Tabla 7*Listado de las Notarías en Arequipa*

N°	Apellidos y Nombres	Provincia	Distrito	Dirección	Teléfonos	Correos
1	Aleman Padron, Glenny Rosa Zundina	Arequipa	José Luis Bustamante y Rivero	Urb. La Esperanza ADEPA A-10-A	(054)431288 (054)431289	glennyaleman@notariaalemanpadron.com
2	Angulo Suarez, Javier Antonio Manuel	Arequipa	Paucarpata	Av. Argentina 205, Urb. 15 de Enero	(054)464300 (054)401605	jangulonot@speedy.com.pe
3	Begazo Delgado, Fernando Denis	Arequipa	Arequipa	Calle Jerusalén 124, Oficinas 1 y 2	(054)285527 (054)220886	notariafdbd@infonegocio.net.pe
4	Bolivar Callata, Ruben Raul	Arequipa	Arequipa	Calle Colón 221 A-B	941777211	bolivarrcr@gmail.com
5	Caballero Laura, Hugo Julio	Arequipa	Arequipa	Calle San José 330	(054)241725	hjcaballeronot@hotmail.com
6	Concha Revilla, Jose Luis Alberto	Arequipa	Cerro Colorado	Av. Pumacahua 510, Urb. San Felipe	(054)270374 (054)610528	notariaconcharevilla@hotmail.com
7	Condori Aranya, Carlos Percy	Condesuyos	Chuquibamba	Av. Lima 505	959652309	carloscondori84@yahoo.es
8	Delgado Valdivia, Roberto Carlos	Islay	Mollendo	Calle Comercio 424	(054)532552	notariadv@hotmail.com
9	Escarza Benitez, Julio Ernesto	Arequipa	Mariano Melgar	Av. Mariscal Castilla 1014	(054)409586	julioescarza@notariaescarza.com jescarsazb@gmail.com
10	Flores Monje, Cesar Omar	Castilla	Aplao	Calle Progreso 304	(054)471727	cesar_omar_flores@hotmail.com
11	Gomez de La Torre Rivera, Carlos Enrique	Arequipa	Arequipa	Calle Los Pinos 101, Urb. Orrantia	(054)221463 (054)220926 (054)220776	cgomez@notariagdelat.com
12	Holgado de Carpio, Elsa	Arequipa	Arequipa	Calle San José 313, Interior A	(054)200924	elsa@notariaholgado.com
13	Ladrón de Guevara Zuzunaga, María Emilia	Arequipa	Socabaya	Calle Chiclayo 403-B, Urb, San Martín de Socabaya	(054)435958 (054)593760 (054)438922	lgznotaria@yahoo.es
14	Linares Riveros, Miguel Ángel	Arequipa	Jacobo Hunter	Av. Ferrocarril 300-A Tingo Jacobo Hunter	(054)201515 959601638	malinares@avance.com.pe

15	Llerena Oviedo, Ronny Alberto	Arequipa	Paucarpata	Calle Américo Carpio 108, Urb. Guardia Civil	(054)608900 96224781 921044122	rlllerena@notariallerena.com
16	Martínez Palomino, Ángel	Camaná	Samuel Pastor	Av. Panamericana 115	(054)296165 959654706	martinezpalamino@hotmai.com
17	Morote Valenza, Augusto	Arequipa	Arequipa	Calle Santa Marta 317-B	(054)773298 924200955	notariamorotevalenza@yahoo.es
18	Neira Salomón, David Alfredo	Islay	Punta de Bombón	Calle Jorge Chávez MZ. S1 LOTE 18-7	(054)294441 976963301	not_neirasalomon@hotmail.com
19	Oviedo Alarcón, Gorky Aquiles	Arequipa	Arequipa	Calle Colón 211 Oficina 107-109 A	(054)215098 (054)226857 (054)284790	notariaoviedo@hotmail.com
20	Oviedo Alarcón, Gorky Aquiles	Arequipa	Arequipa	Calle Colón 211 Oficina 107-109 A	(054)215098 (054)226857 (054)284790	notariaoviedo@hotmail.com
21	Pantigoso Quintanilla, Manuel Antonio Pedro	Camaná	Camaná	Jirón 28 de Julio 219	(054)571449	ensayipanti@yahoo.com
22	Paredes Aliaga, Fidel	Caylloma	Majes	Av. Condesuyos MZ. E3 Lote A1, Villa Pedregal	965966222	notaria.paredesaliaga@gmail.com
23	Rodríguez Velarde, Javier Germán	Arequipa	Cayma	Urb. Señorial A-3	(054)255559	javier@rodriguezvelarde.com.pe
24	Rosas Silva, Javier Orlando Martín	Caylloma	Chivay	Plaza de Armas 203	(054)669925	notariodechichay@gmail.com
25	Soto Coaguila, Carlos Zenón	Camaná	Camaná	Jr. 28 de Julio 252	(054)572304	notcarlossoto@hotmail.com
26	Tapia Palacios, Jorge Luis	Arequipa	Selva Alegre	Av. Arequipa 521	(054)600514	jltapia@notariatapia.com
27	Villavicencio Cárdenas, Miguel Elías	Arequipa	Yanahuara	Av. Ejercito 307, Interior 104	(054)251278 (054)255033	mvillanotario@hotmail.com

Nota. Elaboración propia.

3.9.1. Muestra.

Según Juni (2020) “La muestra comprende unidades o elementos que son lo bastante similares a la composición general de la población” (p. 112). Es así como, al momento de seleccionar la muestra de nuestra población total, se tiene que generar una segmentación del conjunto útil para la investigación. Como afirma Otzen y Manterola (2017) “la representatividad de una muestra permite extrapolar y por ende generalizar los resultados observados en ésta, a la población accesible (...); y a partir de ésta, a la población blanco” (p. 227).

Durante el proceso de investigación, se encontró que la gran mayoría de las Notarías no proporcionaron respuestas a las preguntas planteadas durante las entrevistas. Además, aquellas que sí respondieron mostraron una marcada reticencia a ser identificadas de alguna manera, expresando preocupaciones sobre posibles repercusiones o consecuencias adversas en el futuro. Esta falta de cooperación y el deseo de permanecer en el anonimato reflejan la sensibilidad y la cautela con la que muchas notarías abordan este tipo de asuntos. Por lo que, frente a esta limitación, se hizo necesario una muestra no probabilística por conveniencia. Según, Hernández (2020) “la muestra se elige de acuerdo con la conveniencia del investigador, le permite elegir de manera arbitraria cuántos participantes puede haber en el estudio” (p.2). Por tal razón, se determinó una muestra de 5 notarías, las cuales fueron elegidas por conveniencia, es decir, fueron las únicas que respondieron a la solicitud de entrevista.

Por lo mencionado en la última cita, la muestra está compuesta por 5 Notarías que colaboraron con la entrevista en profundidad que se aplicó y las respuestas están presentadas en el siguiente capítulo. Se debe indicar que los encargados de las notarías desearon mantenerse en anonimato por la situación ya expuesta previamente, exceptuando a la Dra. Glenny Rosa Zundina Alemán Padrón.

En relación con los cinco abogados litigantes que accedieron a participar en la entrevista, es relevante destacar que uno de ellos optó por mantener su identidad en el anonimato. Esta decisión se fundamenta en las mismas razones previamente discutidas, las cuales incluyen la protección de su privacidad y la confidencialidad de la información proporcionada. Este enfoque garantiza que los datos recopilados reflejen de manera más precisa y objetiva las opiniones y experiencias de los participantes, sin comprometer su seguridad o integridad profesional. El consentimiento de los abogados litigantes se puede observar en el Apéndice 7.

Tabla 8

Listado de abogados litigantes entrevistados

N°	Nombre del entrevistado	ión/Desempeño actual	Registro	Lugar de la entrevista
1	Maldo Lozano Rojas	Abogado	C.A.L. N° 24651	Vía llamada telefónica
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Abogado	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Vía meet
3	Dra. Judith Beatriz García Galindo	Abogada	C.A.L. N° 42253	Vía llamada telefónica
4	Ysabel Micaela Revolledo Rojas	Abogada	C.A.L. N° 70413	Vía meet
5	Mg. Miguel Ángel Capuñay Reátegui	Abogado	C.A.C. N° 4321	Entrevista personal

Nota. Elaboración propia

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Descripción del trabajo de campo

El trabajo de campo para la recolección de la información fue ejecutado por las bachilleres, Yenny Corina Arisaca Calcina y Carmen Angélica Andía Torres, mediante aplicación del instrumento de recolección de información (entrevistas en profundidad estructuradas) para investigar el proceso de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Antes de aplicar el instrumento, se crearon dos modelos de entrevistas: uno con 8 preguntas, relacionadas con el objetivo de la investigación, dirigidas a las notarías y otro con 5 preguntas dirigidas a los abogados litigantes. Solo en el caso de la entrevista a la notaria Dra. Glenny Alemán, inicialmente, se pactó realizarla por meet, pero ésta, finalmente, por razones de tiempo de la entrevistada, no se concretó, por lo que se optó que nos enviaría sus respuestas por escrito (Ver Apéndice 6). En el caso de las otras Notarías fue por escrito unas y otras por meet, pero esa información sobre quiénes fueron los entrevistados, estamos prohibidos de publicar.

4.2. Análisis y síntesis de la información

4.2.1. Entrevistas: Notarías.

4.2.1.1. Entrevista a la Notaría N° 1.

- Nombre del entrevistado: Dra. Glenny Alemán Padrón
- Ocupación/ Desempeño actual: Abogada Notaria
- Lugar de la entrevista: Por escrito enviada por la entrevistada.
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada

Tabla 9

Resultado de la entrevista - Notaría N° 1

Categoría	Resultado
Prescripción adquisitiva de dominio notarial	<p>1. ¿Cuál es el plazo máximo establecido por ley para que un poseedor pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial? Prescripción larga: 10 años</p>
	<p>2. ¿Cuáles son los requisitos legales para que un poseedor pueda iniciar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial? Los establecidos en el art. 505 del CPC:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del SOLICITANTE y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes. b) Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. c) Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de partida registral completa y actualizada d) Certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos: Certificado de Búsqueda Catastral. e) Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.
	<p>3. ¿Cuáles son los medios probatorios que debe presentar un poseedor para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Adicionales a los exigidos por el artículo 505 CPC b) Declaración del impuesto predial cancelado a nombre del solicitante o de sus causantes, que acredite los 10 años de posesión. c) Documentos privados o públicos que contengan actos de ejercicio público, continuo de la posesión. d) Recibos por servicios que pudiera tener el inmueble e) Otros documentos que pudiera tener el solicitante que acrediten que tiene la posesión del bien f) Declaración jurada del solicitante respecto de que no tiene procesos sobre el bien objeto de la prescripción y que nadie perturba su posesión pacífica, continua y pública

-
- Oposición
4. **¿Cuál es el contenido mínimo que deben tener los medios probatorios presentados en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?**
Que la nomenclatura del bien a prescribir sea congruente con todos los documentos presentados y que este a nombre del solicitante o de sus causantes.
 5. **Una vez que el poseedor inicia el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en su Notaría, ¿puede el Notario evaluar la legalidad de los medios probatorios presentados por el tercero opositor al trámite iniciado?**
No puede.
 6. **¿Cuáles son las consecuencias legales de presentar medios probatorios ilegales en el recurso de oposición de un tercero como parte del proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?**
La oposición, sea legal o ilegal, tiene como consecuencia que el notario de por terminado el proceso (inc. G) del art. 5 de la Ley 27333.
 7. **¿Qué acciones legales puede tomar un poseedor contra el opositor que presenta medios probatorios falsos como parte de su recurso de oposición?**
Inc. G) del art. 5 de la Ley 27333. Acceder al poder judicial o recurrir a la vía arbitral.
 8. **¿Conoce usted casos en los que, habiéndose presentado recursos de oposición a un trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre la base de documentos falsos, el opositor extorsiona al poseedor exigiéndole dinero para desistirse del citado recurso?**
No
 9. **¿Considera Usted que el literal g) del artículo 5° de la Ley N° 27333 debería facultar al Notario para que evalúe los documentos que sustentan el recurso de oposición presentado por un tercero?**
Considero que la oposición debe ser legalmente fundamentada y acreditada, pero de igual manera deberá ser el órgano jurisdiccional quien resuelva el conflicto de intereses, porque ya el proceso dejó de ser NO CONTENCIOSO.
 10. **¿Qué propuestas Usted plantearía para evitar que la prescripción adquisitiva de dominio notarial culmine con la sola presentación del recurso de oposición por un tercero y evitar que se vea perjudicado el poseedor?**
Que la oposición sea sobre la titularidad del bien de ser fundamentada y acreditada, sin embargo, la calificación de ello es de competencia jurisdiccional al existir un conflicto, pese a que el solicitante mantenga la posesión total o parcial del bien.
Si la oposición es por una cuestión sobre la delimitación del bien podría subsanarse con la intervención de un profesional especializado, debiendo asumir este gasto el opositor, suscribiendo un acta dentro del proceso donde se desiste de la oposición y ambos manifiestan su conformidad con las características físicas del bien que determine el profesional respecto de los colindantes opositores.
-

Nota. Elaboración propia.

4.2.1.2. Entrevista a la Notaría N° 2.

- Notaría de Arequipa N.º 2
- Lugar de la entrevista: Vía meet
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada

Tabla 10

Resultado de la entrevista - Notaría N° 2

Categoría	Resultado
Prescripción adquisitiva de dominio notarial	<p>1. ¿Cuál es el plazo máximo establecido por ley para que un poseedor pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble en la vía notarial?</p> <p>El poseedor debe acreditar 10 años de posesión pacífica, pública y continua y presentar la documentación que establecen los artículos 5 y 6 de la Ley N° 27333.</p>
	<p>2. ¿Cuáles son los medios probatorios que debe presentar un poseedor para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial?</p> <p>Son varios los medios probatorios que debe presentar tales como la declaración de entre 3 a 6 testigos que vivan cerca al bien inmueble que se desea adquirir y que declaren la posesión incoada, acreditar el pago de los tributos y servicios públicos que afectan el bien, en suma, documentos que acrediten la posesión pacífica, pública y continua del bien inmueble.</p> <p>3. Una vez que el poseedor inicia el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en su Notaría, ¿puede el Notario evaluar la legalidad de los medios probatorios presentados por el tercero opositor al trámite iniciado?</p> <p>La norma es clara al respecto. De acuerdo con el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, si se presenta oposición por un tercero, el Notario concluirá el trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial y enviará los documentos al Poder Judicial para que éste califique la situación acontecida. Dicha Ley es puntual y concreta.</p>
Oposición	<p>4. ¿Cuáles son las consecuencias legales de presentar medios probatorios ilegales en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?</p> <p>Si una Notaría verifica los documentos de la prescripción adquisitiva de dominio notarial y determina su ilegalidad, debe rechazar el trámite y poner en conocimiento de esta situación ante el Ministerio Público para que éste inicie las acciones legales correspondientes.</p>
	<p>5. ¿Qué acciones legales puede tomar un poseedor contra el opositor que presenta medios probatorios falsos como parte de su recurso de oposición?</p> <p>Si son documentos falsos, debe rechazarse el trámite y culminarse el mismo y poner el caso en conocimiento de la Fiscalía correspondiente.</p>
	<p>6. ¿Conoce usted casos en los que, habiéndose presentado recursos de oposición a un trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre la base de documentos falsos, el opositor extorsiona al poseedor exigiéndole dinero para desistirse del citado recurso?</p> <p>Aquí en esta Notaría no conocemos estos trámites, sin embargo, sí hemos escuchado de este tipo de situaciones por otros medios. Ello ya escapa de la jurisdicción de la Notaría y le corresponde actuar al Ministerio Público a través de las investigaciones que debe iniciar.</p>
	<p>7. ¿Considera Usted que la Ley N° 27333 debería facultar al Notario para que evalúe los documentos que sustentan el recurso de oposición presentado por un tercero? Consideramos que debería modificarse la Ley N° 27333 en el sentido de que, una vez presentada la oposición por un tercero, el Notario debería, no solo revisar los documentos, sino verificar la autenticidad de los mismos y, en función a ello, determinar su continuación o no.</p> <p>8. ¿Qué propuestas Usted plantearía para evitar que la prescripción adquisitiva de dominio notarial culmine con la sola presentación del recurso de oposición por un tercero y evitar que se vea perjudicado el poseedor?</p> <p>Debería plantearse la modificación de la norma para que se faculte al Notario la verificación de los documentos relacionados con la oposición y, tal como señalamos arriba, determinar la continuidad.</p>

Nota. Elaboración propia.

4.2.1.3. Entrevista a la Notaría N° 3.

- Notaría de Arequipa N.º 3.
- Lugar de la entrevista: Notaría envió respuestas por escrito.
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada.

Tabla 11

Resultado de la entrevista - Notaría N° 3

Categoría	Resultado	
Prescripción adquisitiva de dominio notarial	<p>1. ¿Cuál es el plazo máximo establecido por ley para que un poseedor pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble en la vía notarial? El poseedor debe recopilar los medios probatorios que sustenten su pretensión de solicitar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial. Solo debe acreditar la posesión pública, pacífica y continua durante 10 años, para lo cual la Ley N° 27333 establece los requisitos al detalle.</p> <p>2. ¿Cuáles son los medios probatorios que debe presentar un poseedor para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial?</p> <p>a) Probar la posesión del bien inmueble</p> <p>b) Acreditar la posesión por el lapso de 10 años en forma pacífica, pública y continua</p> <p>c) Presentar las declaraciones de 3 a 6 testigos que afirmen la posesión el solicitante</p> <p>d) Acreditar el pago de los tributos y servicios públicos a los que está afectado el bien inmueble</p> <p>3. Una vez que el poseedor inicia el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en su Notaría, ¿puede el Notario evaluar la legalidad de los medios probatorios presentados por el tercero opositor al trámite iniciado?</p> <p>El Notario verifica el cumplimiento de los requisitos exigidos para el trámite de prescripción adquisitiva de dominio. Así mismo, debería evaluar la legalidad de los documentos, sin embargo, la Ley N° 27333 es restrictiva en tanto y en cuanto pone término al trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial ipso facto tan solo con la presentación del recurso de oposición por parte de un tercero. Es decir, no le da la oportunidad al Notario de comprobar el contenido de los documentos</p>	
	Oposición	<p>4. ¿Cuáles son las consecuencias legales de presentar medios probatorios ilegales en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?</p> <p>A nivel notarial, nada. Si el solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio notarial considera que el tercero ha presentado documentos falsos en su recurso de oposición, se verá afectado, no solamente porque su trámite concluye automáticamente, sino que, es lo peor, es decir, su trámite de prescripción ahora lo tendrá que determinar en la vía judicial.</p> <p>5. ¿Qué acciones legales puede tomar un poseedor contra el opositor que presenta medios probatorios falsos como parte de su recurso de oposición?</p> <p>Procede una denuncia penal, es lo que corresponde.</p> <p>6. ¿Conoce usted casos en los que, habiéndose presentado recursos de oposición a un trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre la base de documentos falsos, el opositor extorsiona al poseedor exigiéndole dinero para desistirse del citado recurso?</p> <p>Desconocemos casos que se hayan presentado así.</p> <p>7. ¿Considera Usted que la Ley N° 27333 debería facultar al Notario para que evalúe los documentos que sustentan el recurso de oposición presentado por un tercero?</p> <p>Por ahora, la norma está dada así, con un rol nada directo del Notario en el trámite de prescripción en sede notarial.</p> <p>8. ¿Qué propuestas Usted plantearía para evitar que la prescripción adquisitiva de dominio notarial culmine con la sola presentación del recurso de oposición por un tercero y evitar que se vea perjudicado el poseedor?</p> <p>Esto les corresponde evaluar al Poder Legislativo.</p>

Nota: Elaboración propia.

4.2.1.4. Entrevista a la Notaría N° 4.

- Notaría de Arequipa N.º 4
- Lugar de la entrevista: Notaría envió respuestas por escrito.
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada

Tabla 12

Resultado de la entrevista - Notaría N° 4

Categoría	Resultado
Prescripción adquisitiva de dominio notarial	<p>1. ¿Cuál es el plazo máximo establecido por ley para que un poseedor pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble en la vía notarial? El poseedor debe recopilar los medios probatorios que sustenten su pretensión de solicitar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial. Solo debe acreditar la posesión pública, pacífica y continua durante 10 años, para lo cual la Ley N° 27333 establece los requisitos al detalle.</p>
	<p>2. ¿Cuáles son los medios probatorios que debe presentar un poseedor para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial?</p> <p>a) Probar la posesión del bien inmueble</p> <p>b) Acreditar la posesión por el lapso de 10 años en forma pacífica, pública y continua</p> <p>c) Presentar las declaraciones de 3 a 6 testigos que afirmen la posesión el solicitante</p> <p>d) Acreditar el pago de los tributos y servicios públicos a los que está afectado el bien inmueble</p>
	<p>3. Una vez que el poseedor inicia el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en su Notaría, ¿puede el Notario evaluar la legalidad de los medios probatorios presentados por el tercero opositor al trámite iniciado?</p> <p>El Notario verifica el cumplimiento de los requisitos exigidos para el trámite de prescripción adquisitiva de dominio. Así mismo, debería evaluar la legalidad de los documentos, sin embargo, la Ley N° 27333 es restrictiva en tanto y en cuanto pone término al trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial ipso facto tan solo con la presentación del recurso de oposición por parte de un tercero. Es decir, no le da la oportunidad al Notario de comprobar el contenido de los documentos</p>
Oposición	<p>4. ¿Cuáles son las consecuencias legales de presentar medios probatorios ilegales en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?</p> <p>A nivel notarial, nada. Si el solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio notarial considera que el tercero ha presentado documentos falsos en su recurso de oposición, se verá afectado, no solamente porque su trámite concluye automáticamente, sino que, es lo peor, es decir, su trámite de prescripción ahora lo tendrá que determinar en la vía judicial.</p>
	<p>5. ¿Qué acciones legales puede tomar un poseedor contra el opositor que presenta medios probatorios falsos como parte de su recurso de oposición?</p> <p>Denunciarlo penalmente ante el Ministerio Público. No hay de otra.</p>
	<p>6. ¿Conoce usted casos en los que, habiéndose presentado recursos de oposición a un trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre la base de documentos falsos, el opositor extorsiona al poseedor exigiéndole dinero para desistirse del citado recurso?</p> <p>Por lo menos en esta Notaría nunca hemos observado ese tipo de situaciones que deben ser denunciadas inmediatamente por quien se siente afectado o por nosotros mismos.</p>
	<p>7. ¿Considera Usted que la Ley N° 27333 debería facultar al Notario para que evalúe los documentos que sustentan el recurso de oposición presentado por un tercero? Por supuesto; debería haber un rol más protagónico del Notario ante el recurso de oposición presentado por un tercero en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial.</p> <p>8. ¿Qué propuestas Usted plantearía para evitar que la prescripción adquisitiva de dominio notarial culmine con la sola presentación del recurso de oposición por un tercero y evitar que se vea perjudicado el poseedor?</p> <p>Darle al Notario un rol a través del cual, por lo menos, pueda verificar los documentos que sustentan la oposición.</p>

Nota. Elaboración propia.

4.2.1.5. Entrevista a la Notaría N° 5.

- Notaría de Arequipa N.º 5
- Lugar de la entrevista: Vía meet
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada

Tabla 13

Resultado de la entrevista - Notaría N° 5

Categoría	Resultado
Prescripción adquisitiva de dominio notarial	<p>1. ¿Cuál es el plazo máximo establecido por ley para que un poseedor pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble en la vía notarial? La norma establece que el poseedor de un bien inmueble debe acreditar la posesión del mismo por un periodo de 10 años de manera ininterrumpida.</p>
	<p>2. ¿Cuáles son los medios probatorios que debe presentar un poseedor para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial? Probar la posesión del bien inmueble; acreditar la posesión por el lapso de 10 años en forma pacífica, pública y continua; presentar entre 3 a 6 testigos que atestigüen sobre la posesión del bien del solicitante; acreditar estar al día con el pago de los tributos y servicios públicos del bien inmueble.</p>
	<p>3. ¿Cuáles son los medios probatorios que debe presentar un poseedor para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial? La Ley N° 27333 prescribe una serie de medios probatorios. En primer lugar, debe acreditar la posesión pacífica (sin uso de la violencia ni física ni psicológica), continua (permanente, salvo los casos de suspensión) y pública (abierta a la comunidad). Para acreditar ello, debe presentar su solicitud acompañada de las declaraciones de entre tres a seis testigos de 25 años o más que reafirmen lo señalado por el solicitante en cuanto a la posesión por diez años en el bien inmueble objeto de la prescripción adquisitiva de dominio. En segundo lugar, debe acreditar haberse comportado como si fuera el propietario presentando para ello los comprobantes de pago de los impuestos que gravan el bien, esto es, pago de impuesto predial e, inclusive, pago de los servicios públicos, como luz y agua del bien inmueble.</p>

Oposición

4. Una vez que el poseedor inicia el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en su Notaría, ¿puede el Notario evaluar la legalidad de los medios probatorios presentados por el tercero opositor al trámite iniciado?

Las Notarías tenemos la obligación de verificar el cumplimiento de la legalidad de los documentos que se presentan ante cualquier trámite no contencioso llevado cabo en esta vía. En cuanto al recurso de oposición, tenemos un parámetro establecido por la misma norma, la Ley N° 23777, la cual establece que, si se presenta la oposición, simplemente, se acaba el trámite notarial y todo pasa a la vía judicial.

5. ¿Cuáles son las consecuencias legales de presentar medios probatorios ilegales en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?

Los Notarios debemos poner en conocimiento de la Fiscalía correspondiente los hechos delictivos y es esta entidad la que evaluará los documentos y, de encontrar mérito, evaluar la posibilidad de iniciar la investigación correspondiente.

6. ¿Qué acciones legales puede tomar un poseedor contra el opositor que presenta medios probatorios falsos como parte de su recurso de oposición?

Ese es un asunto que deberá ser resuelto por ambas partes. Nosotros como Notaría solo ponemos en conocimiento de la autoridad jurisdiccional correspondiente y lo demás le compete a esta entidad.

7. ¿Conoce usted casos en los que, habiéndose presentado recursos de oposición a un trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre la base de documentos falsos, el opositor extorsiona al poseedor exigiéndole dinero para desistirse del citado recurso?

Sí he escuchado de algunos casos en los que terceros inescrupulosos extorsionan o chantajean a los poseedores quienes iniciaron sus trámites de prescripción adquisitiva en esta vía notarial y les perjudican enormemente, por cuanto, su trámite se paraliza sin motivo ni razón objetiva alguna.

8. ¿Considera Usted que la Ley N° 27333 debería facultar al Notario para que evalúe los documentos que sustentan el recurso de oposición presentado por un tercero? Mientras el Notario no tenga las facultades jurisdiccionales para evaluar y decidir sobre el fondo del asunto de los documentos que se presentan, como sí las tiene un juez, no se puede hacer nada. Sin embargo, lo que debería ocurrir en el caso que encontremos situaciones irregulares en relación a los documentos del recurso de oposición y que son detectados real y objetivamente, deberíamos tener la facultad de decidir sobre la continuación o no del trámite. Creo que ello es fácil de detectar. Yo creo que es una cuestión de decisión que deben tomar las autoridades correspondientes para hacer las modificaciones normativas pertinentes.

9. ¿Qué propuestas Usted plantearía para evitar que la prescripción adquisitiva de dominio notarial culmine con la sola presentación del recurso de oposición por un tercero y evitar que se vea perjudicado el poseedor?

Bueno, ya casi lo dije en mi respuesta a la pregunta anterior. Se tiene que introducir cambios legislativos urgentemente a la Ley N° 27333 para modificarla y darle continuidad y celeridad a los trámites de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.

Nota. Elaboración propia.

4.2.2. Entrevistas: Abogados.

4.2.2.1. Entrevista al Abogado N° 1

- Nombre del entrevistado: Mg. Aldo Lozano Rojas
- Ocupación/ Desempeño actual: Abogado
- Registro: C.A.L. N° 24651
- Lugar de la entrevista: Vía llamada telefónica
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada

Tabla 14

Resultado de la entrevista N° 1

Categoría	Resultado
Oposición	<p>1. Estimado Dr., ¿cuál es su experiencia profesional en materia de prescripción adquisitiva, en general? ¿Podría comentarnos? Soy abogada y al hacer mis prácticas profesionales en una Notaría pude conocer los procesos de prescripción adquisitiva de dominio notarial y allí veía, precisamente, estos temas, entre otros.</p> <p>2. En la prescripción adquisitiva notarial regulada por la Ley N° 27333, el literal g) del artículo 5 establece que, “en el caso de presentarse oposición por un tercero, el Notario suspende el trámite y envía el expediente al Poder Judicial para su correspondiente calificación”. ¿Qué opinión le merece este enunciado y cuáles son sus efectos, al respecto? Es increíble que una Ley como es la N° 27333 regule el tema de la prescripción adquisitiva notarial y uno de sus artículos, en este caso, el literal g) de su artículo 5 termine de concluir el trámite de prescripción notarial con la sola presentación de un escrito llamado de oposición, sin que medie una justificación documentaria de aquello sobre lo que dicho opositor tercero se opone.</p> <p>3. ¿Considera usted que esta norma ata de las manos la labor que realizan los Notarios en torno a la prescripción adquisitiva de dominio notarial? Efectivamente, es claro que la norma no le da ninguna opción al Notario salvo la de enviar todo el expediente al Poder Judicial en el caso de la interposición del recurso de oposición por un tercero con o sin interés para obrar. Prácticamente, el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333 ata de las manos al Notario.</p>
Prescripción adquisitiva de dominio notarial	<p>4. ¿Considera usted que se le debería dar mayor competencia al Notario para que, por lo menos, revise y verifique los documentos que sustentan la oposición presentada por el tercero y, en función a ello, determine la procedencia o no de la oposición? El Notario debe verificar los documentos que sustentan la oposición; esa es su función, eso es lo que hace todo Notario al momento en que un usuario de sus servicios se acerca a él en la búsqueda de cualquier trámite. Desde que un usuario busca legalizar la copia de algún documento original, el Notario lo verifica al revés y al derecho, lo lee, contrasta la copia con su original y, en función a lo que observa, determina la procedencia o no de la legalización notarial de la copia y listo, trámite terminado. Eso mismo debe hacer el Notario en torno a la prescripción adquisitiva de dominio notarial. La norma plasmada en el literal g) del artículo 5 de la citada Ley es absurda y no permite al Notario hacer lo que está llamado a hacer: verificar los documentos.</p> <p>5. En suma, ¿considera usted que debería hacerse una reforma legislativa del contenido del artículo 5 de la Ley N° 27333? Urge una reforma legislativa de la Ley N° 27333 en cuanto a la presentación de la oposición por un tercero. Se debe plasmar que el Notario debe revisar y verificar que los documentos que sustentan la oposición correspondan a la titularidad del bien inmueble y, en función a ello, determinar su procedencia o no. Si se da esa condición y es legal la oposición, entonces, se suspende.</p>

Nota. Elaboración propia.

4.2.2.2 Entrevista al Abogado N° 2 (prefirió mantenerse en anonimato).

- Nombre del entrevistado: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Ocupación/ Desempeño actual: Abogado

- Registro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Lugar de la entrevista: Vía meet
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada

Tabla 15

Resultado de la entrevista N° 2

Categoría	Resultado
Oposición	<p>1. Estimado Dr., ¿cuál es su experiencia profesional en materia de prescripción adquisitiva, en general? ¿Podría comentarnos? Soy abogado y magister en Derecho Notarial por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega y he patrocinado un par de casos de prescripción adquisitiva de dominio uno judicial y otro notarial.</p> <p>2. En la prescripción adquisitiva notarial regulada por la Ley N° 27333, el literal g) del artículo 5 establece que, “en el caso de presentarse oposición por un tercero, el Notario suspende el trámite y envía el expediente al Poder Judicial para su correspondiente calificación”. ¿Qué opinión le merece este enunciado y cuáles son sus efectos, al respecto? Sí, conozco dicha norma y considero que constituye un absurdo al dar por terminado el proceso de prescripción adquisitiva de dominio tan solo con la presentación de un recurso de oposición, muchas veces, sin fundamento, razón ni medios probatorios que justifiquen su presentación.</p>
Prescripción adquisitiva de dominio notarial	<p>3. ¿Considera usted que esta norma ata de las manos la labor que realizan los Notarios en torno a la prescripción adquisitiva de dominio notarial? Considero que sí. La norma arriba citada plasmada en la Ley N° 27333 enerva el propio proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial creado por esta misma. Es algo inadmisibles. La norma es clara al respecto. Basta que un tercero totalmente ajeno al proceso sea quien sea este, presente una oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial para que, inmediatamente, el Notario -sin verificar ni comprobar los documentos que la sustenten- disponga la suspensión de dicho trámite y disponga, más bien, el envío del expediente al Poder Judicial. Ello me parece ilógico y equivocado.</p> <p>4. ¿Considera usted que se le debería dar mayor competencia al Notario para que, por lo menos, revise y verifique los documentos que sustentan la oposición presentada por el tercero y, en función a ello, determine la procedencia o no de la oposición? Estoy de acuerdo con ello. El Notario no es un convidado de piedra y un simple observador en la prescripción adquisitiva de dominio; por el contrario, es un actor que debería ser muy proactivo dado que es funcionario público y dicha proactividad debería reflejarse en tener una participación más activa verificando, por ejemplo, los documentos que sustentan la oposición y, en función a ello, determinar la procedencia o no de la oposición. Ello, lamentablemente, no está contemplado por la Ley N° 27333.</p> <p>5. En suma, ¿considera usted que debería hacerse una reforma legislativa del contenido del artículo 5 de la Ley N° 27333? La norma debería ser modificada por el Congreso de la República y debería asignársele un rol más activo al Notario en la prescripción adquisitiva de dominio notarial.</p>

Nota. Elaboración propia.

4.2.2.3. Entrevista al Abogado N° 3

- Nombre del entrevistado: Dra. Judith Beatriz García Galindo
- Ocupación/ Desempeño actual: Abogada

- Registro: C.A.L. N° 42253
- Lugar de la entrevista: Llamada telefónica
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada

Tabla 16

Resultado de la entrevista N° 3

Categoría	Resultado
Oposición	<p>1. Estimada Dra., ¿cuál es su experiencia profesional en materia de prescripción adquisitiva, en general? ¿Podría comentarnos?</p> <p>En alguna oportunidad, hace tres años atrás, realicé un proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial que fue toda una odisea al haber sido remitida al Poder Judicial por un tema de oposición -para mí- bastante discutible. Fue terrible y se demoró unos tres años en total.</p> <p>2. En la prescripción adquisitiva notarial regulada por la Ley N° 27333, el literal g) del artículo 5 establece que, “en el caso de presentarse oposición por un tercero, el Notario suspende el trámite y envía el expediente al Poder Judicial para su correspondiente calificación”. ¿Qué opinión le merece este enunciado y cuáles son sus efectos, al respecto?</p> <p>Es un absurdo, en realidad. ¿Para qué se ha creado este proceso no contencioso, si es que, al final, se inicia en una Notaría y, por haberse presentado una oposición, muchas veces, sin fundamento, deriva en el Poder Judicial? No tiene sentido, pretender reducir la carga procesal en los tribunales nacionales creando para ello procedimientos, aparentemente ágiles y eficaces como lo sería la prescripción adquisitiva de dominio notarial, pero en la práctica de poca duración y totalmente vulnerable y sensible a la presentación de una oposición, casi siempre, presentada, únicamente, con la finalidad de que el opositor entorpezca el proceso notarial y el Notario ordene, al amparo del literal g) del artículo 5° de la Ley N° 27333, enviar el trámite al Poder Judicial y tenga una carta de negociación con el solicitante de la prescripción adquisitiva y poseedor del bien inmueble en el sentido de presentar un desistimiento de la oposición a cambio de una prebenda en dinero. Es un contrasentido, en realidad, una paradoja. Tengo entendido que se han presentado casos así en esos términos que han llevado a los poseedores a “negociar” con los “oposidores” chantajistas.</p>
Prescripción adquisitiva de dominio notarial	<p>3. ¿Considera usted que esta norma ata de las manos la labor que realizan los Notarios en torno a la prescripción adquisitiva de dominio notarial?</p> <p>Por supuesto que sí; actualmente, los procesos de prescripción adquisitiva de dominio notarial se entorpecen fácilmente con la sola presentación de los recursos de oposición de cualquier tercero tenga o no interés en el proceso. En otras palabras, bastará que cualquier persona presente su oposición contra este ante el Notario, sin presentar prueba alguna que determine su interés en la propiedad del bien inmueble objeto de prescripción, para que éste envíe todo el expediente al Poder Judicial y se dé por terminada la vía notarial. Esta situación no puede seguir; genera incertidumbre e inestabilidad en la protección de la propiedad y se supone que se ha creado este proceso no contencioso para acelerar el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio notarial y, con ello, proteger la propiedad.</p> <p>4. ¿Considera usted que se le debería dar mayor competencia al Notario para que, por lo menos, revise y verifique los documentos que sustentan la oposición presentada por el tercero y, en función a ello, determine la procedencia o no de la oposición?</p> <p>Cuando se presenta una oposición por un tercero en un proceso de prescripción, el Notario no solo debe recibir y admitir la oposición, sino que debe verificar los documentos que la amparan; sobre todo, lo más importante, tiene que verificar correspondan a la titularidad del bien inmueble, es decir, que los documentos acrediten la propiedad del bien inmueble a nombre de quien presenta la oposición.</p> <p>5. En suma, ¿considera usted que debería hacerse una reforma legislativa del contenido del artículo 5 de la Ley N° 27333?</p>

Sí, considero que urge una reforma legislativa para modificar el tenor del artículo 5° de la Ley N° 27333 en cuanto a su literal g) tratando de buscar el equilibrio de modo tal que no se contraponga con lo dispuesto por la Ley del Notariado N° 1049 y la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos. Esa, creo yo, es la gran tarea del cambio legislativo a realizar.

Nota. Elaboración propia.

4.2.2.4. Entrevista al Abogado N° 4

- Nombre del entrevistado: Ysabel Micaela Revolledo Rojas
- Ocupación/ Desempeño actual: Abogada
- Registro: C.A.L. N° 70413
- Lugar de la entrevista: Vía meet
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada

Tabla 17

Resultado de la entrevista N° 4

Categoría	Resultado
Oposición	<p>1. Estimada Dra., ¿cuál es su experiencia profesional en materia de prescripción adquisitiva, en general? ¿Podría comentarnos?</p> <p>Soy abogada litigante con varios años ya de experiencia en materia civil y he seguido algunos casos sobre prescripción adquisitiva de dominio tanto a nivel judicial como a nivel notarial. Debo decir, sin embargo, que en los dos casos de prescripción notarial que he tenido a mi cargo, nunca jamás se presentaron, afortunadamente, los recursos de oposición correspondientes.</p> <p>2. En la prescripción adquisitiva notarial regulada por la Ley N° 27333, el literal del artículo 5 establece que, “en el caso de presentarse oposición por un tercero, el Notario suspende el trámite y envía el expediente al Poder Judicial para su correspondiente calificación”. ¿Qué opinión le merece este enunciado y cuáles son sus efectos, al respecto?</p> <p>Es una norma bastante rígida y estricta y no me parece que, con la sola presentación de un recurso de oposición, se tenga que suspender el trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial. Se tiene que verificar los medios probatorios que presenta el opositor y esa es la función que le corresponde a una Notaría. Se tiene que verificar los documentos que se presentan para la oposición y si son aquellos que tienen relación con la titularidad, el Notario tiene que verificarlos y, en función a ello, determinar la legalidad o no de los documentos y, por ende, la procedencia o no de la oposición.</p> <p>3. ¿Considera usted que esta norma ata de las manos la labor que realizan los Notarios en torno a la prescripción adquisitiva de dominio notarial?</p> <p>Yo creo que sí. El Notario es un funcionario público y como tal no puede permanecer impávido ante la posible presentación de documentos ilegales que acompañan un recurso de oposición, por lo que el Notario tiene la obligación de verificar los documentos. No hacerlo y suspender el trámite de prescripción adquisitiva de dominio a nivel notarial es avalar, muchas veces, la ilegalidad de los documentos.</p>

**Prescripción
adquisitiva de
dominio
notarial**

4. ¿Considera usted que se le debería dar mayor competencia al Notario para que, por lo menos, revise y verifique los documentos que sustentan la oposición presentada por el tercero y, en función a ello, determine la procedencia o no de la oposición?

La Ley N° 27333 debe cambiar en cuanto al literal g) de su artículo 5° y se le debe dar la atribución al Notario para que verifique los documentos que amparan una oposición y, de encontrar alguna irregularidad o ilegalidad, lo primero que debe hacer es poner en conocimiento de dicha situación ante el Ministerio Público y, segundo, –de comprobarse ello- no detener el trámite, sino, por el contrario, que continúe en su esfera y disponer lo que haya que disponer. Darle “validez” a documentos ilegales de la oposición y detener por ello el trámite de prescripción adquisitiva de dominio y enviar los actuados al Poder Judicial es avalar casos en los que seudo “oposidores” presentan estos recursos para, luego, chantajear a los poseedores exigiéndoles dinero a cambio de desistirse de sus procesos de oposición.

Ello es inadmisibile.

5. En suma, ¿considera usted que debería hacerse una reforma legislativa del contenido del artículo 5 de la Ley N° 27333?

Es urgente hacer cambios legislativos en lo prescrito por el literal g) del artículo 5° de la Ley N° 27333. De otra forma, la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial no servirá absolutamente para nada, por cuanto, muchos, sino todos los trámites, con la sola presentación de recursos de oposición sin fundamento alguno serán enviados al Poder Judicial y, por ende, mayor carga procesal para éste y volvemos al mismo eterno problema de siempre: un Poder Judicial paquidémico y elefantiásico y ello es inadmisibile en tiempos en los que priman las tecnologías de información y comunicación.

Nota. Elaboración propia

4.2.2.5. Entrevista al Abogado N° 5

- Nombre del entrevistado: Mg. Miguel Ángel Capuñay Reátegui
- Ocupación/ Desempeño actual: Abogado
- Registro: C.A.C. N° 4321
- Lugar de la entrevista: Entrevista personal
- Instrumento de recopilación de datos: Entrevista estructurada

Tabla 18

Resultado de la entrevista N° 5

Categoría	Resultado
1. Estimado Dr., ¿cuál es su experiencia profesional en materia de prescripción adquisitiva, en general? ¿Podría comentarnos?	Soy abogado litigante con varios años ya de experiencia en materia civil y he seguido algunos casos sobre prescripción adquisitiva de dominio tanto a nivel judicial como a nivel notarial. Debo decir, sin embargo, que en los dos casos de prescripción notarial que he tenido a mi cargo, nunca jamás se presentaron, afortunadamente, los recursos de oposición correspondientes.

Oposición

2. **En la prescripción adquisitiva notarial regulada por la Ley N° 27333, el literal g) del artículo 5 establece que, “en el caso de presentarse oposición por un tercero, el Notario suspende el trámite y envía el expediente al Poder Judicial para su correspondiente calificación”. ¿Qué opinión le merece este enunciado y cuáles son sus efectos, al respecto?**

Sí, conozco el caso ya que para hacer la prescripción adquisitiva que le comenté tuve que empaparme bien con las normas que regulan el procedimiento y observé que el literal g) del artículo 5 era muy exacto, puntual y concreto y no daba otra opción al Notario que suspender el trámite en el caso que se haya presentado un escrito de oposición. La norma es sumamente tajante y radical y produce efectos negativos para el poseedor del bien inmueble y solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio por cuanto puede traerse abajo su trámite por la presentación de un escrito de oposición sin fundamento ni razón alguna. No creo que sea la solución más adecuada; por el contrario, considero que es una solución muy simplista y reduce a nada el rol que le corresponde al Notario de verificar los documentos en este tipo de procedimientos.

Prescripción adquisitiva de dominio notarial

3. **¿Considera usted que esta norma ata de las manos la labor que realizan los Notarios en torno a la prescripción adquisitiva de dominio notarial?**

Considero que sí. Los Notarios no deben ser personajes pintados en la pared; deben tener un rol protagónico en los procesos no contenciosos que ellos patrocinan y llevan a cabo. Creo yo que el hecho de verificar los documentos que supuestamente sustentan una oposición, siempre que ésta sea en torno a la titularidad, deben ser verificados por los Notarios y en virtud a ello, declarar la procedencia o no de la oposición. La función de verificar los documentos es una función permanente de los Notarios; en todo momento lo hacen y cuando encuentran algo irregular en los documentos, los Notarios, rechazan los mismos y no pasó nada por cuanto esa es su función contemplada en la Ley del Notariado, D. Leg. N° 1049.

4. **¿Considera usted que se le debería dar mayor competencia al Notario para que, por lo menos, revise y verifique los documentos que sustentan la oposición presentada por el tercero y, en función a ello, determine la procedencia o no de la oposición?**

Como respondí en la pregunta anterior, los Notarios sí deben verificar los documentos que sustentan la oposición presentada por el tercero y si encuentran algo irregular en ellos -en el marco de su función de verificación- deben *ipso facto* rechazarlos.

5. **En suma, ¿considera usted que debería hacerse una reforma legislativa del contenido del artículo 5 de la Ley N° 27333?**

Por supuesto, se requiere hacer cambios sustanciales del literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333. Es fundamental este cambio legislativo. Debemos partir de lo siguiente: el Poder Judicial ya no soporta más; su carga procesal es incalculable y sigue trabajando en forma paquidérmica, es decir, los procesos judiciales avanzan en forma muy lenta. Frente a tales niveles de lentitud que perjudican a la sociedad entera, los procesos no contenciosos llevados a cabo en las distintas Notarías al amparo del D. Leg. N° 1049 (Ley del Notariado) y Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en asuntos no contenciosos) constituyen una salida a tanto entrapamiento judicial, sin embargo, normas como la ya citada en el artículo 5 de la Ley N° 27333, increíblemente, las bloquean volviendo a fojas 0 todo lo actuado en un trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial con la sola presentación de un recurso de oposición.

Nota. Elaboración propia.

4.3. Triangulación de datos

La triangulación de datos implica la recolección de estos a través de diferentes métodos, como entrevistas, observaciones u otros. También puede involucrar la utilización de diferentes fuentes de datos. Al combinar y contrastar diferentes fuentes o métodos, la triangulación de datos busca aumentar la validez y la confiabilidad de los resultados de la investigación. Para abordar el problema de estudio se optó por la utilización de este enfoque metodológico, el cual se muestra a continuación.

4.3.1. Triangulación de datos: Entrevistas a notariás. Categoría: Oposición

Tabla 19

Triangulación de datos: Notarías – Oposición

Categoría	Notaría 1	Notaría 2	Notaría 3	Notaría 4	Notaría 5	Perspectiva de las Investigadoras
1. OPOSICIÓN	Que la oposición sea sobre la titularidad del bien de ser fundamentada y acreditada, sin embargo, la calificación de ello es de competencia jurisdiccional al existir un conflicto, pese a que el solicitante mantenga la posesión total o parcial del bien. Si la oposición es por una cuestión sobre la delimitación del bien podría subsanarse con la intervención de un profesional especializado, debiendo asumir este gasto el opositor, suscribiendo un acta dentro del proceso donde se desiste de la oposición y ambos manifiestan su conformidad con las características físicas del bien que determine el profesional respecto de los colindantes opositores.	Presentada la oposición, se generan problemas enormes para el solicitante de la prescripción y poseedor del bien inmueble. Al ser enviado el expediente al Poder Judicial o Arbitral, se paraliza el proceso de prescripción. Intención del solicitante de la prescripción y poseedor del bien inmueble de ser propietario se complica por oposición interpuesta por tercero, muchas veces, sin fundamento y sin vinculación alguna con titularidad.	A nivel notarial, nada. El Notario no ve el fondo del asunto, no califica la legalidad o no de los documentos que se presentan. La Notaría sigue - como corresponde- los lineamientos del literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333. Si hay consecuencias legales para el solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio notarial como resultado de la presentación presunta de documentos falsos por el poseedor, aquél deberá hacer velar sus derechos en la vía correspondiente.	El Notario verifica el cumplimiento de los requisitos exigidos para el trámite de prescripción adquisitiva de dominio. Así mismo, debería evaluar la legalidad de los documentos, sin embargo, la Ley N° 27333 es restrictiva en tanto y en cuanto pone término al trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial ipso facto tan solo con la presentación del recurso de oposición por parte de un tercero. Es decir, no le da la oportunidad al Notario de comprobar el contenido de los documentos. Si el solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio notarial considera que el tercero ha presentado documentos falsos en su recurso de oposición, se verá afectado, no solamente porque su trámite concluye automáticamente, sino que, es lo peor, es decir, su trámite de prescripción ahora lo tendrá que determinar en la vía judicial.	Las Notarías tenemos la obligación de verificar el cumplimiento de la legalidad de los documentos que se presentan ante cualquier trámite no contencioso llevado cabo en esta vía. En cuanto al recurso de oposición, tenemos un parámetro establecido por la misma norma, la Ley N° 23777, la cual establece que, si se presenta la oposición, simplemente, se acaba el trámite notarial y todo pasa a la vía judicial. Los Notarios debemos poner en conocimiento de la Fiscalía correspondiente los hechos delictivos y es esta entidad la que evaluará los documentos y, de encontrar mérito, evaluar la posibilidad de iniciar la investigación correspondiente.	De hecho, la oposición interpuesta por un tercero generará una serie de externalidades que, en definitiva, perjudicarán el proceso de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Lo concluyen, lo finalizan y, hoy por hoy, el Notario no tiene absolutamente nada que hacer más que enviar el expediente al Poder Judicial para que éste califique y resuelva la “contienda” que se convirtió en tal una vez presentada la oposición. El literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, ata de manos al Notario.

Nota. Elaboración propia.

Al aplicarse la técnica de la triangulación de datos, se pudo determinar lo siguiente:

1. La mayoría de las notarías enfatiza en el hecho de que el literal g) del artículo 5 de la Ley

N° 27333 constituye una norma sumamente estricta y cerrada al disponer que con la sola presentación de la oposición concluye el trámite, por lo que no da mérito a interpretación alguna. No permite que el notario revise los documentos, los contraste, los verifique; simple y llanamente, el procedimiento concluye.

2. Admiten los notarios que lo señalado en el numeral 1 genera efectos e impactos negativos en el solicitante, quien, esta vez, deberá recurrir a la vía judicial o arbitral para hacer valer su derecho a la prescripción adquisitiva de dominio por el que tanto tiempo esperó. De igual forma, menoscaba el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial toda vez que, con un simple acto (muchas veces sin fundamentación legal alguna) da por concluido el mismo; es decir, se desacredita un procedimiento creado para brindar celeridad y formalizar la propiedad.
3. Se critica el hecho de que la oposición pueda estar acompañada de documentos falsos, ilegales e ilegítimos y, aun así, el notario dará por concluido el proceso en función a lo prescrito por el literal g) del artículo 5 de la Ley citada, perjudicándose con ello el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. En resumen, la norma citada ata de manos al notario.
4. En todo caso, la norma debería enfatizar en el hecho de que, por lo menos, una vez presentada la oposición por un tercero, el notario deba verificar los documentos que la sustentan y, de acuerdo con ello, determinar la procedencia o improcedencia de la oposición.

4.3.2. Triangulación de datos: Entrevistas a notarías. Categoría: Prescripción adquisitiva de dominio notarial.

Tabla 20

Triangulación de datos: Notarías - Prescripción adquisitiva de dominio notarial

Categoría	Notaría 1	Notaría 2	Notaría 3	Notaría 4	Notaría 5	Perspectiva de las Investigadoras
2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL	Los cambios legislativos tienen que ir en cuanto a que la oposición sea sobre la titularidad y que debe estar fundamentada y acreditada, sin embargo, la calificación de ello es de competencia jurisdiccional al existir un conflicto, pese a que el solicitante mantenga la posesión total o parcial del bien. Si la oposición es por una cuestión sobre la delimitación del bien podría subsanarse con la intervención de un profesional especializado, debiendo asumir este gasto el opositor, suscribiendo un acta dentro del proceso donde se desiste de la oposición y ambos manifiestan su conformidad con las características físicas del bien que determine el profesional respecto de los colindantes opositores.	Consideramos que debería modificarse la Ley N° 27333 en el sentido de que, una vez presentada la oposición por un tercero, el Notario debería, no solo revisar los documentos, sino verificar la autenticidad de los mismos y, en función a ello, determinar su continuación o no. Debería plantearse, la modificación de la norma para que se faculte al Notario la verificación de los documentos relacionados con la oposición y, tal como señalamos arriba, determinar la continuidad o no del trámite.	En la medida que lo dispuesto por la Ley N° 27333 no faculta al Notario calificar los documentos presentados por el opositor, no puede hacer nada más que enviar los documentos al Poder Judicial en el caso que se presente una oposición contra el trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial. Se requeriría modificar la norma para que se faculte al Notario la verificación de los documentos vinculados a la oposición que presenta el tercero opositor.	Consideramos que debería haber un cambio de la norma en el sentido de que ésta no sea tan estricta en cuanto a la presentación del recurso de oposición por un tercero. Debe dársele tribuciones al Notario para que éste, por lo menos, pueda revisar y verificar los documentos y si la oposición tratara sobre una litis en cuanto a la titularidad del bien inmueble, inmediatamente, debe irse al órgano jurisdiccional para que éste determine su solución final. Es lo que corresponde así el proceso de prescripción en la notaría concluya con ello. Si la oposición trata sobre temas intrascendentes o de poca relevancia, el mismo Notario debería resolverlo en el acto.	Mientras el Notario no tenga las facultades jurisdiccionales para evaluar y decidir sobre el fondo del asunto de los documentos que se presentan, como sí las tiene un juez, no se puede hacer nada. Sin embargo, lo que debería ocurrir en el caso que encontremos situaciones irregulares en relación a los documentos del recurso de oposición y que son detectados real y objetivamente, deberíamos tener la facultad de decidir sobre la continuación o no del trámite. Creo que ello es fácil de detectar. Yo creo que es una cuestión de decisión que deben tomar las autoridades correspondientes para hacer las modificaciones normativas correspondientes.	Consideramos que urge la necesidad imperiosa de implementar modificaciones a la Ley N° 27333 en el sentido de no permitir que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial no sea eficaz y se torne inútil. Se requiere cambios legislativos para asegurar que el tema de la interposición de la oposición por un tercero.

Nota. Elaboración propia.

Al aplicarse la técnica de la triangulación de datos, se pudo determinar lo siguiente:

1. Todos los notarios entrevistados coinciden en el hecho de que la norma debe ser modificada.
2. Los notarios deberían, no solo revisar los documentos, sino verificar la autenticidad de estos y, en función a ello, determinar la continuación o no del proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.
3. Debe dársele atribuciones al notario para que éste, por lo menos, pueda revisar y verificar los documentos y si la oposición tratara sobre una litis en cuanto a la titularidad del bien inmueble, inmediatamente, en ese supuesto, el expediente debería ser enviado al órgano jurisdiccional para que éste determine su solución final, dado que el trámite dejó de ser No Contencioso y es que ahora sí hay contienda entre las partes respecto a la titularidad del bien inmueble.
4. Los notarios deberían tener la facultad de decidir sobre la continuación o no del trámite.

Inclusive, uno de los notarios entrevistados manifiesta que ello es fácil de detectar y que constituye una cuestión de decisión que deben tomar las autoridades correspondientes para hacer las modificaciones normativas correspondientes.

4.3.3. Triangulación de datos: Entrevistas a Abogados. Categoría: Oposición.

Tabla 21

Triangulación de datos: Entrevistas abogados - Oposición

Categoría	Abogado 1	Abogado 2	Abogado 3	Abogado 4	Abogado 5	Perspectiva de las Investigadoras
	Es increíble que una Ley como la N° 27333 regule el tema de la prescripción adquisitiva notarial y uno de sus artículos, en este caso, el literal g) de su artículo 5 termine de concluir el trámite de prescripción notarial con la sola presentación de un escrito llamado de oposición, sin que	Considero que sí. La norma arriba citada plasmada en la Ley N° 27333 enerva el propio proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial creado por esta misma. Es algo inadmisibile. La norma es clara al respecto. Basta que un tercero totalmente ajeno	Es un absurdo, en realidad. ¿Para qué se ha creado este proceso no contencioso, si es que, al final, se inicia en una Notaría y, por haberse presentado una oposición, muchas veces, sin fundamento, deriva en el ¿Poder Judicial? No tiene	Es una norma bastante rígida y estricta y no me parece que, con la sola presentación de un recurso de oposición, se tenga que suspender el trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial. Se tiene que verificar los medios probatorios que presenta el opositor y esa es la	Sí, conozco el caso ya que para hacer la prescripción adquisitiva que le comenté tuve que empaparme bien con las normas que regulan el procedimiento y observé que el literal g) del artículo 5 era muy exacto, puntual y	Es evidente que, para Los abogados consultados, la oposición interpuesta por un tercero contra el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede Notarial genera Efectos colaterales tanto al proceso en sí como contra los Intereses del solicitante del trámite y poseedor del bien inmueble objeto de la

1. OPOSICIÓN	<p>medie u na justificación documentaria de aquello sobre lo que dicho opositor tercero se opone.</p>	<p>al proceso, sea quien sea este, presente una oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial para que, inmediatamente, el Notario - sin verificar ni comprobar los documentos que la sustenten- disponga la suspensión de dicho trámite y disponga, más bien, el envío del expediente al Poder Judicial. Ello me parece ilógico y equivocado</p>	<p>sentido, pretender reducir la carga procesal en los tribunales nacionales creando para ello procedimientos, aparentemente ágiles y eficaces como lo sería la prescripción adquisitiva de dominio notarial, pero en la práctica de poca duración y totalmente vulnerable y sensible a la presentación de una oposición, casi siempre, presentada, únicamente, con la finalidad de que el opositor entorpezca el proceso notarial y el Notario ordene del expediente al Poder Judicial.</p>	<p>función que le corresponde a una Notaría. Se tiene que verificar los documentos que se presentan para la oposición y si son aquellos que tienen relación con la titularidad, el Notario tiene que verificarlos y, en función a ello, determinar la legalidad o no de los documentos y, por ende, la procedencia o no de la oposición.</p>	<p>concreto y no daba otra opción al Notario que suspender el trámite en el caso que se haya presentado un escrito de oposición. La norma es sumamente tajante y radical y produce efectos negativos para el poseedor del bien inmueble y solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio.</p>	<p>prescripción, quien, a través de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial vio con expectativa la posibilidad rápida de convertirse en propietario, empero, con la oposición y la facilidad para traerse a bajo el procedimiento ve frustrado su sueño y expectativas.</p>
-----------------	---	--	--	--	--	---

Nota. Elaboración propia.

Al aplicarse la técnica de la triangulación de datos, se pudo determinar lo siguiente:

1. La mayoría de los abogados coincide en el hecho de que la presentación de la oposición planteada en los términos señalados en el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333 se ha constituido en un instrumento del que dispone cualquier persona, tenga interés o no en el procedimiento, para detener el trámite iniciado.
2. Uno de los abogados consultados señala que no tiene sentido pretender reducir la carga procesal en los tribunales nacionales creando para ello procedimientos, aparentemente ágiles y eficaces como lo sería la prescripción adquisitiva de dominio notarial, pero en la práctica de poca duración y totalmente vulnerable y sensible a la presentación de una oposición.
3. Señala, también, otro abogado entrevistado que se tiene que verificar los medios probatorios que presenta el opositor y esa es la función que le corresponde a una Notaría.

4. Afirma también otro abogado entrevistado que la norma plasmada en el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333 es sumamente tajante y radical y produce efectos negativos para el poseedor del bien inmueble y solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.
5. Alegan los abogados entrevistados que un escrito de oposición, muchas veces, sin fundamento alguno, no debería traerse abajo un procedimiento creado para facilitar la formalización de la propiedad. Por el contrario, presentada la oposición, debería comprobarse el sustento documentario, fáctico y jurídico de la misma y, en función a ello, determinar su continuidad en sede notarial o su envío al Poder Judicial para que éste resuelva la contienda.

4.3.4. Triangulación de datos: Entrevistas a Abogados. Categoría: Prescripción adquisitiva de dominio notarial.

Tabla 22

Triangulación de datos: Entrevistas abogados - Prescripción adquisitiva de dominio notarial

Categoría	Abogado 1	Abogado 2	Abogado 3	Abogado 4	Abogado 5	Perspectiva de las Investigadoras
	El Notario debe verificar los documentos que sustentan la oposición; esa es su función, eso es lo que hace todo Notario al momento en que un usuario de sus servicios se acerca a él en la búsqueda de cualquier trámite.	Consideramos que debería modificarse la Ley N° 27333 en el sentido de que, una vez presentada la oposición por un tercero, el Notario debería, no solo revisar los documentos, sino verificar la autenticidad de los mismos y, en función a	En la medida que lo dispuesto por la Ley N° 27333 no faculta al Notario a calificar los documentos presentados por el opositor, no puede hacer nada más que enviar los documentos al Poder Judicial	Consideramos que debería haber un cambio de la norma en el sentido de que ésta no sea tan estricta en cuanto a la presentación del recurso de oposición por un tercero. Debe dársele atribuciones al Notario para que éste, por lo menos, pueda revisar y verificar los	Mientras el Notario no tenga las facultades jurisdiccionales para evaluar y decidir sobre el fondo del asunto de los documentos que se presentan, como sí las tiene un juez, no se puede hacer nada. Sin embargo, lo que debería ocurrir en el caso que	Consideramos que urge la necesidad imperiosa de implementar modificaciones a la Ley N° 27333 en el sentido de no permitir que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial no sea eficaz y se torne inútil. Se requiere cambios legislativos para

<p>2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL</p>	<p>ello, determinar su continuación o no. Debería plantearse la modificación de la norma para que se faculte al Notario la verificación de los documentos relacionados con la oposición y, tal como señalamos arriba, determinar la continuidad o no del trámite.</p>	<p>en el caso que se presente una oposición contra el trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial. Se requeriría modificar la norma para que se faculte al Notario la verificación de los documentos vinculados a la oposición que presenta el tercero opositor.</p>	<p>documentos y si la oposición tratara sobre una litis en cuanto a la titularidad del bien inmueble, inmediatamente, debe irse al órgano jurisdiccional para que éste determine su solución final. Es lo que corresponde así el proceso de prescripción en la notaría concluya con ello. Si la oposición trata sobre temas intrascendentes o de poca relevancia, el mismo Notario debería resolverlo en el acto.</p>	<p>encontramos situaciones irregulares en relación a los documentos del recurso de oposición y que son detectados real y objetivamente, deberíamos tener la facultad de decidir sobre la continuación o no del trámite. Creo que ello es fácil de detectar. Yo creo que es una cuestión de decisión que deben tomar las autoridades correspondientes para hacer las modificaciones normativas correspondientes.</p>	<p>asegurar que el tema de la interposición de la oposición por un tercero.</p>
---	---	--	---	---	---

Nota. Elaboración propia.

Al aplicarse la técnica de la triangulación de datos, se pudo determinar lo siguiente:

1. Los abogados entrevistados coincidieron en el hecho de que, para que no fracase el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, se debe facultar al notario a que, por lo menos, verifique los documentos que son materia de la oposición y, en función a ello, determine su autenticidad, veracidad y legalidad.
2. Los abogados entrevistados Afirman que, debería plantearse la modificación de la norma, Ley N° 27333, para que se faculte al notario la verificación de los documentos relacionados con la oposición y, tal como señalamos arriba, determinar la continuidad o no del trámite.
3. Se afirma que, si en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, se presenta alguna oposición por parte de un tercero en cuanto a la titularidad del bien inmueble, allí sí correspondería que, inmediatamente, el Notario

de por concluido el trámite de prescripción y que el solicitante recurra a la vía judicial y que esta instancia resuelva la oposición.

4. Coinciden los abogados en afirmar que se deben implementar cambios normativos en cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, específicamente, en lo referido a la oposición por un tercero.

4.4. Discusión de resultados de la investigación

En esta sección, se contrastan los resultados obtenidos con los determinados por otros investigadores en sus respectivos trabajos, tal como se encuentra desarrollado en el apartado 1.2.1 Antecedentes de Investigación. No obstante, es importante advertir que, en el Perú, son escasos los estudios que abordan específicamente el tema de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y sus efectos. La situación es aún más limitada en el contexto internacional, donde no se aplica dicho procedimiento y solo existe el mecanismo convencional judicial.

El propósito principal de la presente investigación fue determinar los cambios legislativos que deberían introducirse en el trámite de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Para ello, se diseñaron entrevistas aplicadas a notarios y abogados notarios dentro de la muestra de estudio. Como resultado general, se identificó que, ante la interposición de una oposición en este procedimiento, el notario debería dar por concluido el trámite, remitiendo al solicitante a la vía judicial para resolver dicha oposición. Asimismo, se plantea la necesidad de implementar cambios normativos en el procedimiento notarial, con énfasis en la regulación de las oposiciones.

Estos resultados coinciden con la investigación de Gallegos (2020), quien en su tesis, titulada “La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática”, concluyó que la intervención de un opositor sin interés legítimo genera perjuicios significativos

tanto al usuario como al procedimiento notarial. Además, el autor identificó que las deficiencias normativas actuales propician la intervención de organizaciones criminales vinculadas al tráfico de terrenos y otros delitos, lo que afecta gravemente la confianza en el sistema notarial. Este trabajo destaca la necesidad de discutir e implementar soluciones normativas para evitar abusos y proteger el procedimiento.

Similarmente, en la investigación de Ricaldi y Ramírez (2021), titulada “La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018”, se evidenció que las oposiciones sin justificación son utilizadas como una estrategia dilatoria, lo que incrementa los costos legales para los solicitantes y deslegitima el uso de los procedimientos notariales. Este estudio también recomendó la implementación de requisitos claros para la admisión de oposiciones, tales como pruebas documentales que acrediten el interés legítimo, así como sanciones para las oposiciones de mala fe.

Por otro lado, Moncca y Pérez (2021), en su tesis titulada “Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor”, concluyeron que la oposición es un obstáculo significativo en la consolidación de derechos de propiedad en sede notarial. Según los autores, la falta de regulación específica genera inseguridad jurídica y afecta la confianza en el sistema. Este resultado está alineado con los hallazgos de la presente investigación, que también abogan por un fortalecimiento normativo para abordar estas deficiencias.

Asimismo, Castañeda (2022), en su tesis “Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y judicial, Lima, 2019”, resalta que la escritura pública en sede notarial es un antecedente clave para incoar el procedimiento de prescripción adquisitiva. Esto refuerza la idea de que ambos procedimientos, judicial y notarial, pueden complementarse, siempre que se garanticen las condiciones legales para proteger a los solicitantes y evitar abusos.

En el ámbito internacional, Ferrante (2022), en su estudio “La usucapión en el ordenamiento boliviano, entre empujes jurisprudenciales y tutela de la función social de la propiedad”, destaca cómo las normativas simplificadas pueden garantizar tanto la seguridad jurídica como la función social de la propiedad. Aunque este antecedente no aborda directamente el caso peruano, su análisis sobre los marcos normativos comparados ofrece una perspectiva útil para entender cómo los cambios legislativos podrían optimizar el sistema notarial en Perú.

Por último, en el contexto latinoamericano, Barea (2015), en su investigación “La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria”, resalta la relevancia de la buena fe en los conflictos de dominio. Este concepto es clave para determinar la legitimidad de las oposiciones en los procedimientos notariales peruanos, especialmente cuando estas son utilizadas como herramienta para dilatar o frustrar los trámites legítimos.

En conclusión, los resultados de esta investigación son coherentes con las observaciones de otros estudios tanto nacionales como internacionales, y refuerzan la necesidad de reformar las normativas actuales para garantizar que los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio sean eficientes, justos y seguros para todos los involucrados.

CONCLUSIONES

1. La presente investigación se llevó a cabo bajo el enfoque cualitativo y se utilizó como técnica de levantamiento de información la entrevista en profundidad y la triangulación de fuentes de información para contrastar los contenidos de las entrevistas de aquellos quienes conformaron las muestras, esto es, cinco notarías ubicadas en la ciudad de Arequipa y cinco abogados litigantes con experiencia profesional en procesos vinculados a la prescripción adquisitiva de dominio tanto en sede judicial como en notarial.

De dicha triangulación se desprende que la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial constituye un medio muy importante para formalizar la propiedad sobre bienes inmuebles. Así mismo, de la triangulación efectuada se colige que se requiere implementar cambios en la legislación vigente a fin de que el citado proceso no concluya con la sola presentación de la oposición por un tercero.

2. Los efectos de la conclusión de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial se relacionan con el derecho que tiene el solicitante de demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso. Ello, sin embargo, perjudica al solicitante quien, por mucho tiempo, condujo la posesión del bien inmueble de manera pacífica, pública e ininterrumpida actuando como si fuera el propietario y, como consecuencia de la oposición presentada por un tercero (con o sin derecho, con o sin legitimidad para obrar e interés, en función a los medios probatorios que acompañen su oposición), se dará por concluido el trámite y, con ello, el sueño frustrado de ser propietario. Cabe indicar aquí la puerta abierta que se deja para que dicha situación se preste a que inescrupulosos terceros, maliciosamente, chantajeen a los poseedores solicitantes a desistirse de su oposición a cambio del pago de suculentas sumas de dinero. Si bien de las entrevistas realizadas no se han determinado casos concretos sobre estas

situaciones, existen voces que señalan lo contrario; simplemente, por no verse involucrados en dichos temas, prefieren optar por el silencio.

Otro efecto de la conclusión de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial es el menoscabo que se hace a la misma institución de la prescripción adquisitiva. No se entiende cómo se crea un procedimiento para formalizar la propiedad de un bien vía notarial con el consiguiente beneficio de la celeridad a favor de los solicitantes y el mismo se agota, concluye y se le da por terminado con la sola presentación de la oposición por un tercero – insistimos - muchas veces, sin razón o motivo alguno y menos con derecho para ello.

Tampoco debemos dejar de mencionar el costo económico que representa el inicio del trámite de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y que es asumido por el solicitante ante la Notaría de su elección, la cual, por la simple presentación de la oposición por un tercero, al darse por concluido el trámite, pierde el dinero pagado a la entidad notarial.

3. Ninguna de las normas involucradas en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial, léase, la Ley N.º 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; Ley N.º 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones y la Ley N.º 27333, Ley Complementaria a la Ley N.º 26662, **Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial**, para la Regularización de Edificaciones, hacen referencia alguna a la presentación de requisitos que debe cumplir la oposición por un tercero.

El tema de la oposición, en general, en la doctrina peruana ha sido poco investigado. No obstante, podemos afirmar que es un acto que tiene como finalidad impedir que un acto jurídico se cumpla, en otras palabras, que lo que plantea un sujeto sea impedido o no se realice. En resumidas cuentas, en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, ninguna de las normas arriba citadas establece requisitos para interponer la oposición, de lo cual podemos colegir que

cualquier sujeto, interviniente o tercero sin acreditar su legitimación para obrar y sin contar con documento alguno puede oponerse. Ello en virtud de que la ley no establece ninguna condición o parámetro para hacerlo.

RECOMENDACIONES

1. La inconsistencia de la norma señalada en el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333 puede ser resuelta modificando el contenido de dicho literal a fin de que la oposición presentada por el tercero esté debidamente sustentada y justificada con los medios probatorios correspondientes; caso contrario, el proceso a nivel notarial continúa. Frente a ello, el notario suspende el trámite de prescripción y envía el expediente al Juez Civil para la calificación y resolución de la oposición. De declararse improcedente la oposición por el Juez, éste envía el expediente al notario para que se continúe el proceso de prescripción adquisitiva en dicha sede y éste determine la procedencia o no de dicho trámite. De declararse procedente la oposición, se notifica al notario para que se archive el proceso de prescripción adquisitiva.

Esta modificación no solo se traduciría en una mayor agilidad del trámite, sino que también proporcionaría una mayor certeza y eficacia al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial en su totalidad. Al establecerse la obligación para que el notario verifique la oposición debidamente sustentada, se lograría evitar situaciones de indefensión y abuso por parte de terceros que podrían obstaculizar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio de la propiedad vía notarial.

2. Se ha determinado que la interposición de la oposición por un tercero y su consecuente conclusión del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial genera efectos negativos para el solicitante – poseedor del bien inmueble y para el propio procedimiento como tal–. Con la finalidad de que esos efectos colaterales desaparezcan, se debe, precisamente, considerar lo planteado en la recomendación 1, es decir, en la medida que se dé por presentada la oposición por un tercero, el Notario deberá – considerando la propuesta de modificación del literal g) del artículo 5° de la Ley N° 27333 que se plantea

en la recomendación 1– comprobar los hechos señalados en la oposición verificando para ello la documentación que la sustenta.

3. La oposición no se encuentra regulada en el Perú por lo que no se establece requisito alguno para su presentación en algún procedimiento o trámite. En el caso de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, se sigue la misma regla, es decir, que cualquier persona sin cumplir ningún requisito puede presentar su escrito de oposición.

En la presente investigación, las autoras consideramos que se debe seguir la misma línea, es decir, no poner restricción alguna en cuanto a la persona que presenta la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, sin embargo, en lo que sí enfatizamos es en que dicho escrito de oposición debe estar debidamente fundamentado.

BIBLIOGRAFÍA

- Alcalde, S. J. (2014). De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. *Revista chilena de derecho privado* (23), 391-397. Obtenido de https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722014000200015
- Alvarez Abogados Tenerife. (2019). *Usucapión: requisitos de la posesión*. Recuperado de <https://alvarezabogadostenerife.com/2019/09/usucapion-requisitos-posesion/>
- Alvarez, A. (2020). Clasificación de las Investigaciones. *Universidad de Lima*, 1 - 5. Obtenido de <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/10818>
- Alvarez-Salamanca, F. (2007). La formación histórica del modo de adquirir, denominado *Accesión*. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, 2º *Semestre* (XXIX), 61-117. Recuperado el 12 de mayo de 2023, de <https://www.scielo.cl/pdf/rdpucv/n29/a02.pdf>
- Arias, S. P. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III*. Lima, Perú: Normas Legales. Recuperado el 25 de junio de 2023
- Barea, M. E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. *Revista Ciencia y Cultura*, 19(35), 9-32. Obtenido de http://www.scielo.org.bo/scielo.php?pid=S2077-3232015000200002&script=sci_abstract
- Bernal, C. (2016). *Metodología de la investigación: administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. Colombia: Pearson Educación.
- Bernal, C. A. (2010). *Metodología de la investigación* (Tercera edición ed.). Colombia: Pearson. Obtenido de <https://abacoenred.com/wp-content/uploads/2019/02/El-proyecto-de-investigaci%C3%B3n-F.G.-Arias-2012-pdf.pdf>
- Berrocal, E. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial*. Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Escuela de Posgrado, Maestría en Derecho Notarial y Registral. Lima: UIGV. Recuperado el 2 de febrero de 2024, de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/3861>
- Casanova, R. (2017). *Críticas a la Jurisprudencia del Tribunal Registral sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial*. Tesis de Segunda Especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho, Lima. Recuperado el 6 de febrero de 2024, de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11779>
- Castañeda, C. (2022). Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y judicial, Lima, 2019. (*Tesis de licenciatura*). Universidad Privada del Norte, Lima. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/33147/Casta%20c3%b1eda%20Lopez%20Christian%20Raul.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Castañeda, Ch. (2022). *Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y judicial*. Tesis de Pregrado, Lima. Recuperado el 7 de Febrero de 2024, de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/33147/Casta%C3%B1eda%20Lopez%20Christian%20Raul.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ccapa, L. (2010). *Curso de Especialización para el acceso ala función notarial*. Arequipa, Perú: Adrus. Recuperado el 7 de junio de 2023
- Coca Guzmán, S. (1 de junio de 2021). <https://lpderecho.pe/>. Recuperado el 9 de diciembre de 2022, de <https://lpderecho.pe/>: <https://lpderecho.pe/modos-adquirir-propiedad-codigo-civil-tipos-apropiacion/>
- Código Civil de Perú. (2020). *Código Civil del Perú*. Ministerio de Justicia. Recuperado el 9 de marzo de 2023.
- Código Civil peruano actualizado 2022. (1984). www.deleyes.pe. Recuperado el 15 de mayo de 2023, de www.deleyes.pe: <https://www.deleyes.pe/articulos/codigo-civil-peruano-actualizado-2022-parte-xix>
- Código Procesal Civil. (2020). Ministerio de Justicia.
- Constitución Política del Perú. (1993). www.congreso.gob.pe. Recuperado el 10 de mayo de 2023, de www.congreso.gob.pe: <https://www.congreso.gob.pe/Docs/files/documentos/constitucion1993-01.pdf>
- Da Silva Pereira, C. M. (s.f.). *Instituições de direito civil. Direitos reais*. Río de Janeiro: Forense. Decreto Legislativo N° 1049, L. d. (2008). www.oas.org. Obtenido de www.oas.org: <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2017/04/Decreto-Legislativo-N%C2%BA-1049.pdf>
- Diez, L. & Gullon, A. (2012). *Sistema de Derecho Civil*. Tecnos.
- Espinoza, F. E. (2018). El problema de investigación. *Revista Conrado*, 14(64), 22-32. Obtenido de <http://scielo.sld.cu/pdf/rc/v14n64/1990-8644-rc-14-64-22.pdf>
- Ferrante, A. (2022). La usucapión en el ordenamiento boliviano, entre empujes jurisprudenciales y tutela de la función social de la propiedad. *Actualidad jurídica iberoamericana* (17), 980- 1005. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8551967>
- Gaceta Jurídica. (2000). *Ley 27333 complementaria a la ley No 26662, la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones*. Lima: El congreso de la república. Obtenido de https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/LEY%20N%C2%BA27333_LALEY.pdf
- Gallegos, W. (2020). *La Oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Tesis de Maestría en Derecho Civil y Comercial, Universidad Nacional Federico Villarreal, Escuela de Posgrado, Lima. Recuperado el 5 de febrero de 2023, de

https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RUNF_61f0bc89f3627e0de90c8c830358ee96

Gálvez, I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: Ediciones Legales. Recuperado el 14 de junio de 2023

García, C. (2018). Influencia de la Oposición Notarial respecto al deceso de Prescripciones Adquisitivas de Dominio tramitadas en Notarias de la Provincia de San Martín, año 2017. (*Tesis de licenciatura*). Universidad César Vallejo, Tarapoto. Obtenido de https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/41531/Garc%c3%ada_RCF.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Gherzi, J. (2016). *Prescripción adquisitiva de dominio y su impacto en el registro inmobiliario*. Palestra.

Gherzi, S. E. (2020). Derecho & Economía: Reflexiones en torno al concepto Derechos de Propiedad. *Revista Facultad De Jurisprudencia*, 110-129. Obtenido de <http://www.revistarfjpuce.edu.ec/index.php/rfj/article/view/201>

Gómez, J. (2002). Algunas anotaciones sobre la prescripción adquisitiva. Obtenido de https://red.uexternado.edu.co/algunas-anotaciones-sobre-la-prescripcion-adquisitiva#_ftn8

Gomez, O. (2012). Direitos Reais. *Forense* (21), 381-398. Recuperado el 10 de mayo de 2023, de https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4999956/mod_resource/content/0/11%20-%20texto%20complementar%20-%20direitos%20reais%20de%20garantia%20-%20orlando%20gomes%20.pdf

Gonzales Linares, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales*. Lima, Perú: Jurista Editores. Recuperado el 8 de diciembre de 2022

Gonzales Linares, N. (junio de 2013). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*. (1 ed.). Lima, Perú: Jurista Editores. Recuperado el 10 de mayo de 2023

Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales. Tomo II* (Tercera ed.). Lima, Perú: Jurista Editores

E.I.R.L. Recuperado el 5 de junio de 2023

Guerrero. (2010). *La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en sede notarial*. Lima: Instituto de capacitación jurídica ICJ. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/481972430/136287773-La-Prescripcion-Adquisitiva-de-Dominio-de-Bienes-Inmuebles-en-Sede-Notarial-pdf>

Guzmán Naupuri, Ch. (24 de enero de 2022). <https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/>. Recuperado el 5 de Mayo de 2023, de <https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/>: <https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derecho-de-propiedad-y-su-importancia-en->

el- regimen

economico#:~:text=El%20derecho%20de%20propiedad%20es,quienes%20no%20son%20propietarios%20del

- Hernández, O. (2020). Aproximación a los distintos tipos de muestreo no probabilístico que existen. *Revista Cubana de Medicina General Integral*, 37(3), 1-3. Obtenido de <http://scielo.sld.cu/pdf/mgi/v37n3/1561-3038-mgi-37-03-e1442.pdf>
- Hernández, S. R., & Mendoza, T. C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Ciudad de México: McGraw-Hill.
- Hernández-Sampieri R.; Mendoza, C. (2018). *Metodología de la Investigación. La ruta cuantitativa, cualitativa y mixta*. Ciudad de México: McGraw-Hill Interamericana Editores. Recuperado el 7 de Setiembre de 2022, de <https://virtual.cuautitlan.unam.mx/rudics/?p=2612>
- Juni, J. A. (2020). *Metodología y técnicas para investigar: Recursos para la elaboración de proyectos, análisis de datos y redacción científica*. Editorial Brujas. Obtenido de <https://ebookcentral.proquest.com/lib/unicont/detail.action?docID=6775668>
- Lama, H. (2008). El título posesorio en el Derecho Civil peruano. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 2(1), 139-158. Recuperado el 18 de junio de 2023, de <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/download/120/185/>
- Laterna Abogados. (2022). *Usucapición: una forma de adquirir propiedad por prescripción*. Recuperado de <https://www.laternaabogados.com/usucapion-adquirir-propiedad-por-prescripcion/>
- León. (2018). *Inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva*.
- León, C. M. (2017). *Inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles urbanos en el Perú*. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Obtenido de <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1879>
- Llanos, F. D., & Vasquez, B. A. (2019). *La Interpretación judicial del Artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las Teorías Declarativa y Constitutiva en el Perú*. Arequipa: Universidad Tecnológica del Perú . Obtenido de https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/2050/Diana%20Llanos_Abdias%20Vasquez_Tesis_Titulo%20Profesional_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Maffía, C. (2012). *Usucapición y prescripción adquisitiva*. Hammurabi.
- Maldonado, C. J. (2017). *Influencia de la usucapion en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 en la formalización de los predios urbanos del cono Norte de Lima 2014 – 2016*. Perú: Universidad Inca

- Garcilaso de la Vega. Escuela de Posgrado. Obtenido de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/2775>
- Martínez, V. (2013). *Paradigmas de investigación Manual multimedia para el desarrollo de trabajos de investigación. Una visión desde la epistemología dialéctico crítica*. Obtenido de https://pics.unison.mx/wp-content/uploads/2013/10/7_Paradigmas_de_investigacion_2013.pdf
- MEF. (2023). *Capítulo II. garantías para la inversión*. Lima. Obtenido de https://www.mef.gob.pe/es/?id=2167%3&option=com_content&language=es-ES&view=article&lang=es-ES
- Mejorada, M. (2013). La posesión en el Código Civil peruano. *Derecho & Sociedad* (40), 251 - 256. Recuperado el 19 de junio de 2023, de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805/13362>
- MINJUS. (2018). *Lineamientos para la adecuada tramitación de solicitudes de declaración de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*. Obtenido de <https://colonida.files.wordpress.com/2019/01/lineamientos.pdf>
- Monnca, C., & Perez, B. (2021). Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor. (*Tesis de licenciatura*). Universidad César Vallejo, Lima. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/64633>
- Moscoso, J. H., & Reinoso, P. X. (2007). *Prescripción en el campo civil*. Ecuador: Universidad del Azuay. Facultad de Ciencias Jurídicas. Obtenido de <https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/708>
- Mosquera, N. (1 de Julio de 2013). La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el Derecho Peruano. *Derecho y Cambio Social*, II(3), 1 - 11. Recuperado el 3 de Febrero de 2024, de https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/10/LA_PRESCRIPCION_ADQUISITIVA_DE_DOMINIO_N.pdf
- Mosquera, R. N. (2013). La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano. *Derecho y Cambio Social*, 10 (33). Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5476716>
- Muñoz, S. R. (2016). ¿La declaración de propiedad por usucapión levanta las cargas y los gravámenes existentes en el bien? *Advocatus*, 033, 131-142. doi: <https://doi.org/10.26439/advocatus2016.n033.4422>
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación Cuantitativa - Cualitativa y Redacción de la Tesis*. Bogotá, Colombia: Ediciones de la U. Recuperado el 30 de octubre de 2022, de

<https://www.estudiojuridicolingsantos.com/2021/02/metodologia-de-la-investigacion.html>

- Otzen, T., & Manterola, C. (2017). Técnicas de Muestreo sobre una Población a Estudio. *International Journal of Morphology*, 227-232. doi: <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-95022017000100037>
- Palacios C., d. S. (2013). Ley de promoción de acceso a la Propiedad Formal (Decreto Legislativo N° 803): La prescripción adquisitiva de dominio: Análisis doctrinal, legal y jurisprudencial. *Docentia Et Investigatio*, 15(1), 51–59. Obtenido de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10149>
- Pardeiro Sánchez, J. L. (2020). *Usucapión: qué es, tipos y requisitos de la posesión*. Recuperado de <https://www.elabogado.com/abogados/jose-luis-pardeiro-sanchez/publicaciones/usucapion-que-es-tipos-y-requisitos-de-la-posesion2/>
- Pasión por el Derecho. (29 de marzo de 2020). *www.lpderecho.pe*. Recuperado el 14 de mayo de 2023, de *www.lpderecho.pe*: <https://lpderecho.pe/propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>
- Pasión por el Derecho. (2022). *lpderecho.pe*. Recuperado el 8 de Marzo de 2023, de *lpderecho.pe*: <https://lpderecho.pe/texto-unico-ordenado-codigo-procesal-civil-actualizado/>
- Plataforma Unica Digital del Estado peruano. (junio de 2022). *www.gob.pe*. Obtenido de *www.gob.pe*: <https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/1792694-27157>
- Plataforma Unica Digital del Estado peruano. (junio de 2022). *www.gob.pw*. Obtenido de *www.gob.pe*: <https://www.gob.pe/institucion/minjus/normas-legales/1792693-27333-2000>
- Pretel, J. (2021). La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial. (*Tesis de licenciatura*). Universidad Privada del Norte, Lima. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28108/Pretel%20Oblitas%2c%20Jo%20Luis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Quirós, L. G. (2008). *Discrepancia o discusión en torno al tema del título en la usucapión*. Costa Rica: Universidad de Costa Rica. . Obtenido de <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/1633>
- Ramos, C. (2018). *Cómo hacer una tesis de Derecho y no envejecer en el intento*. Lima, Perú: Lex & Iuris. Recuperado el 10 de junio de 2023

- Ramos, J. (4 de mayo de 2019). <https://lpderecho.pe/>. (L. Derecho, Productor) Recuperado el 13 de junio de 2023, de <https://lpderecho.pe/>: <https://lpderecho.pe/el-metodo-funcional-en-la-investigacion-juridica/>
- Ramos-Galarza, C. A. (2020). *Los alcances de una investigación*. Quito Ecuador: Universidad Tecnológica Indoamérica. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7746475>
- Ricaldi, D., & Ramírez, J. (2021). La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018. (*Tesis de licenciatura*). Universidad Peruana los Andes, Huancayo. Obtenido de <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3340/TEISIS%20%2813%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ríos, R. (2017). *Metodología para la investigación y redacción*. Servicios Académicos Intercontinentales S.L. Obtenido de <https://www.eumed.net/libros-gratis/2017/1662/1662.pdf>
- Rodríguez, G. (1996). *Metodología de la investigación cualitativa*. Archidona. España. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=162502>
- Rubio Alcantara, D. (1 de diciembre de 2021). www.enfoquederecho.com. Recuperado el 7 de Diciembre de 2022, de www.enfoquederecho.com: <https://www.enfoquederecho.com/2021/01/20/prescripcion-adquisitiva-de-dominio-en-sede-notarial-y-las-oposiciones-de-mala-fe/>
- Sánchez, F. (2019). *Fundamentos Epistémicos de la Investigación Cualitativa y Cuantitativa: Consensos y Disensos*. Cusco, Perú: Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco. Obtenido de <https://revistas.upc.edu.pe/index.php/docencia/article/view/644>
- Schwarz, M. (2018). Identificación y caracterización del problema de investigación para la elaboración de la tesis universitaria. *Facultad de Ciencias Empresariales y Económicas*, 1 - 6.
- Segarra, M. G. (2016). *Análisis de los tiempos que se necesitan para poder alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*. Proyecto de Investigación presentado como requisito previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador. Carrera de Derecho, Ecuador. Obtenido de <https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/94d2fc3f-fec1-4899-88ff-28c0ef83c0f1>
- Sepín. (2019). *Usucapión: requisitos de la posesión*. Recuperado de <https://blog.sepin.es/2019/09/usucapion-requisitos-posesion>
- Tarazona, F. (2021). Los asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Lumen*, 17(2), 320-332. Recuperado el 5 de Junio de 2023, de <https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2475/2689>

- Toledo, J. (2017). *Consecuencias jurídicas de las facultades de los notarios en la determinación de la relevancia jurídica de las oposiciones que se formulen en los asuntos notariales de prescripción adquisitiva de dominio*. Tesis de Pregrado - USAM, Universidad Santiago Antúnez de Mayolo, Facultad de Derecho. Recuperado el 1 de febrero de 2024, de https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RUNM_155c57a38e338540e8920c091b007abe
- Universidad Veracruzana. (2021). *La entrevista y guía de entrevistas. Material de apoyo a las experiencias de Metodología de Investigación y Estadística*. Xalapa: Universidad Veracruzana Virtual. Obtenido de <https://www.uv.mx/apps/bdh/investigacion/unidad3/entrevista.html>
- Valencia, A. (2014). *La prescripción adquisitiva de dominio en el derecho peruano*. Gaceta Jurídica.
- Varsi, E. (febrero de 2019). Las características del derecho de propiedad. (U. d. Lima, Ed.) *Gaceta Civil & Procesal Civil* (68), 71-79. Recuperado el 8 de mayo de 2023, de <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/7987>
- Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial. Obtenido de https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posesion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Varsi, R. (febrero de 2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 71 - 79. Recuperado el 7 de diciembre de 2022, de https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Veramendi, E. (2011). *Manual del Código Procesal Civil*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica. Recuperado el 15 de junio de 2023
- Yangua, D. (2017). *La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca*. Piura: Universidad Nacional de Piura. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/250077655.pdf>

Apéndices

Apéndice 1: Matriz de congruencia

Título: OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR

Formulación del problema	Propósitos de investigación
<p>Problema general</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Qué cambios legislativos deberían introducirse en el trámite de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial? <p>Problemas específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.E.1. ¿Cuáles son los efectos de la conclusión del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial que genera la presentación de oposición por un tercero? - P.E.2. ¿Qué requisitos debe cumplir la interposición de una oposición por un tercero en el marco de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial? 	<p>Propósito general</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinar los cambios legislativos que deberían introducirse en el trámite de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. <p>Propósitos específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - O.E.1. Determinar los efectos de la conclusión del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio con la sola presentación de la solicitud de oposición por un tercero. - O.E.2. Determinar los requisitos que se deben implementar para interponer una oposición por un tercero en el marco de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

Diseño metodológico

Fuentes (sujetos y/o documentos)	Caso seleccionado y criterios de selección	Técnicas para recoger información	Instrumentos para recoger información
- 5 Notarías ubicadas en la ciudad de Arequipa y 5 abogados litigantes con experiencia en trámites de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.	<ul style="list-style-type: none"> - Entidades y profesionales con predisposición a brindar información. - Las notarías tienen experiencia en el manejo de documentos legales y procesos relacionados con la prescripción adquisitiva de dominio. - Los abogados tienen un conocimiento profundo de las leyes y regulaciones relacionadas con la prescripción adquisitiva de dominio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entrevista a profundidad a los sujetos de estudio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Guía de entrevista a profundidad).

Propósitos	Categorías o temas preliminares	Subcategorías preliminares

<p>- Determinar los cambios legislativos que deberían introducirse en el trámite de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.</p> <p>- Determinar los efectos de la conclusión del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio con la sola presentación de la solicitud de oposición por un tercero.</p> <p>- Determinar los requisitos que se deben implementar para interponer una oposición por un tercero en el marco de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.</p>	<p>Eje temático I Oposición</p> <p>Categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plazos • Contenido de los medios probatorios • Legalidad de los medios probatorios que sustentan la oposición <p>Eje temático II Prescripción adquisitiva de dominio notarial</p> <p>Categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formalidades legales • Oposición a la prescripción adquisitiva notarial gubernamental • Culminación del trámite 	
---	---	--

Apéndice 2: Guía de Entrevista a profundidad – Notarios

“OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR”

Reciba un cordial saludo,, mi nombre es y nos acompaña también y para tomar notas. En primer lugar, gracias por su tiempo y por la información que se nos va a brindar, cabe recalcar que todo el proceso será solo para objetivos estudiantiles y la información proporcionada lo manejaremos de manera responsable y confidencial. El objetivo de este estudio es: “determinar los cambios legislativos que deberían introducirse en el trámite de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial”

Confidencialidad:

Es importante resaltar que la información obtenida de dicho instrumento es única y exclusivamente con fines académicos

Le pedimos que por este tiempo pueda mantener su móvil en modo avión para tener una entrevista sin percances.

A continuación, pasamos a realizarle las siguientes preguntas:

- 1) ¿Cuál es el plazo máximo establecido por ley para que un poseedor pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble en la vía notarial?
- 2) ¿Cuáles son los medios probatorios que debe presentar un poseedor para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial?
- 3) ¿Puede el Notario evaluar la legalidad de los medios probatorios presentados por el tercero opositor al trámite iniciado?
- 4) ¿Cuáles son las consecuencias legales de presentar medios probatorios ilegales en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?
- 5) ¿Qué acciones legales puede tomar un poseedor contra el opositor que presenta medios probatorios falsos como parte de su recurso de oposición?
- 6) ¿Conoce usted casos en los que, habiéndose presentado recursos de oposición a un trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre la base de documentos falsos, el opositor extorsiona al poseedor exigiéndole dinero para desistirse del citado recurso?
- 7) ¿Considera Usted que la Ley N° 27333 debería facultar al Notario para que evalúe los documentos que sustentan el recurso de oposición presentado por un tercero?
- 8) ¿Qué propuestas Usted plantearía para evitar que la prescripción adquisitiva de dominio notarial culmine con la sola presentación del recurso de oposición por un tercero y evitar que se vea perjudicado el poseedor?

Realmente toda la información fue valiosa para continuar con el análisis, agradecemos una vez más su tiempo.

Apéndice 3: Guía de Entrevista a profundidad – Abogados

“OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR”

Reciba un cordial saludo,, mi nombre es y nos acompaña también y para tomar notas. En primer lugar, gracias por su tiempo y por la información que se nos va a brindar, cabe recalcar que todo el proceso será solo para objetivos estudiantiles y la información proporcionada lo manejaremos de manera responsable y confidencial. El objetivo de este estudio es: “determinar los cambios legislativos que deberían introducirse en el trámite de oposición de un tercero en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial”

Confidencialidad:

Es importante resaltar que la información obtenida de dicho instrumento es única y exclusivamente con fines académicos

Le pedimos que por este tiempo pueda mantener su móvil en modo avión para tener una entrevista sin percances.

A continuación, pasamos a realizarle las siguientes preguntas:

1. Estimado Dr., ¿Cuál es su experiencia profesional en materia de prescripción adquisitiva, en general? ¿Podría comentarnos?
2. En la prescripción adquisitiva notarial regulada por la Ley N° 27333, el literal g) del artículo 5 establece que, “en el caso de presentarse oposición por un tercero, el Notario suspende el trámite y envía el expediente al Poder Judicial para su correspondiente calificación”. ¿Qué opinión le merece este enunciado y cuáles son sus efectos, al respecto?
3. ¿Considera usted que esta norma ata de las manos la labor que realizan los Notarios en torno a la prescripción adquisitiva de dominio notarial?
4. ¿Considera usted que se le debería dar mayor competencia al Notario para que, por lo menos, revise y verifique los documentos que sustentan la oposición presentada por el tercero y, en función a ello, determine la procedencia o no de la oposición?
5. En suma, ¿considera usted que debería hacerse una reforma legislativa del contenido del artículo 5 de la Ley N° 27333?

Realmente toda la información fue valiosa para continuar con el análisis, agradecemos una vez más su tiempo.

Apéndice 4: Ficha de validación de expertos

**FICHA DE VALIDACIÓN DE EXPERTO PARA LA GUIA DE ENTREVISTA A
PROFUNDIDA A NOTARIOS Y ABOGADOS**

Considerando que el seminario de tesis del estudiante I debe desarrollar un dispositivo de medición para realizar dicho proyecto en el seminario de tesis II; Se requiere la validación correspondiente, a la que el estudiante deberá sumar la herramienta de recolección de datos y estudiar una matriz de consistencia con el título: **“OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR”**

Instrucciones: Coloque con una “X” según considere la valoración conforme a cada ítem.

PARA: Congruencia y claridad del instrumento					PARA: Tendenciosidad (propensión hacia determinados fines)										
5 = Optimo 4 = Satisfactorio 3 = Bueno 2 = Regular 1 = Deficiente					5 = Mínimo 4 = Poca 3 = Regular 2 = Bastante 1 = Fuerte										
Criterios de Evaluación	Congruencia					Claridad					Tendenciosidad				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. El instrumento tiene estructura lógica.					X					X					X
2. La secuencia de presentación de los ítems es óptima.					X					X					X
3. El grado de complejidad de los ítems es aceptable.					X				X					X	
4. Los términos utilizados en las preguntas son claros y comprensibles.				X					X					X	
5. Los reactivos reflejan el problema de investigación.				X						X					X
6. El instrumento abarca en su totalidad el problema de investigación.					X					X					X
7. Las preguntas permiten el logro de objetivos.					X					X					X
8. Los reactivos permiten recoger información para alcanzar los objetivos de la investigación.				X						X				X	
9. El instrumento abarca las variables e indicadores.					X					X					X
10. Los ítems permiten contrastar las hipótesis.					X					X					X
Sumatoria Parcial				12	35				8	48				16	30
Sumatoria Total	47					48					46				

Observaciones:

.....

.....
Nombres y Apellidos del Experto: MIGUEL ANGEL CAPUÑAY REÁTEGUI

Especialidad: ABOGADO ESPECIALIZADO EN NEGOCIOS INTERNACIONALES / Registro CAC N° 4321

DNI.: 09541567

Nro. Celular: 951087458

Firma:



ESCALA DICOTÓMICA PARA JUICIO DE EXPERTOS

Apreciación del experto sobre el cuestionario:

Sugiero aplicar las preguntas de la Entrevista en Profundidad.

Criterios de Evaluación	Correcto	Incorrecto
El instrumento tiene estructura lógica.	X	
La secuencia de presentación de los ítems es óptima.	X	
El grado de complejidad de los ítems es aceptable.	X	
Los términos utilizados en las preguntas son claros y comprensibles.	X	
Los reactivos reflejan el problema de investigación.	X	
El instrumento abarca en su totalidad el problema de investigación.	X	
Las preguntas permiten el logro de objetivos.	X	
Los reactivos permiten recoger información para alcanzar los objetivos de la investigación.	X	
El instrumento abarca las variables e indicadores.	X	
Los ítems permiten contrastar las hipótesis.	X	

Nombres y Apellidos del Experto: MIGUEL ANGEL CAPUÑAY REÁTEGUI

Teléfono: 951 087 458

DNI: 09541567 / Abogado: REGISTRO C.A.C. N° 4321

Firma:



FICHA DE VALIDACIÓN DE EXPERTO PARA LA GUIA DE ENTREVISTA A PROFUNDIDA A NOTARIOS Y ABOGADOS

Considerando que el seminario de tesis del estudiante I debe desarrollar un dispositivo de medición para realizar dicho proyecto en el seminario de tesis II; Se requiere la validación correspondiente, a la que el estudiante deberá sumar la herramienta de recolección de datos y estudiar una matriz de consistencia con el título: **“OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR”**

Instrucciones: Coloque con una “X” según considere la valoración conforme a cada ítem.

PARA: Congruencia y claridad del instrumento						PARA: Tendenciosidad (propensión hacia determinados fines)									
5 = Optimo 4 = Satisfactorio 3 = Bueno 2 = Regular 1 = Deficiente						5 = Mínimo 4 = Poca 3 = Regular 2 = Bastante 1 = Fuerte									
Criterios de Evaluación	Congruencia					Claridad					Tendenciosidad				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. El instrumento tiene estructura lógica.				X					X					X	
2. La secuencia de presentación de los ítems es óptima.				X					X					X	
3. El grado de complejidad de los ítems es aceptable.				X					X					X	
4. Los términos utilizados en las preguntas son claros y comprensibles.					X				X					X	
5. Los reactivos reflejan el problema de investigación.				X					X					X	
6. El instrumento abarca en su totalidad el problema de investigación.				X					X					X	
7. Las preguntas permiten el logro de objetivos.				X					X						X
8. Los reactivos permiten recoger información para alcanzar los objetivos de la investigación.				X				X							X
9. El instrumento abarca las variables e indicadores.				X				X						X	
10. Los ítems permiten contrastar las hipótesis.				X					X					X	
Sumatoria Parcial				36	5			6	32					32	10
Sumatoria Total	41					38					42				

Observaciones:

.....
.....

Nombres y Apellidos del Experto: YSABEL MICAELA REVOLLEDO ROJAS

Especialidad: ABOGADA

DNI.: 07460903

N.º. Celular: 945164464

Firma:



ESCALA DICOTÓMICA PARA JUICIO DE EXPERTOS

Apreciación del experto sobre el cuestionario:

.....

.....

.....

Criterios de Evaluación	Correcto	Incorrecto
1. El instrumento tiene estructura lógica.	X	
2. La secuencia de presentación de los ítems es óptima.	X	
3. El grado de complejidad de los ítems es aceptable.	X	
4. Los términos utilizados en la pregunta son claros y	X	
5. comprensibles.		
6. Los reactivos reflejan el problema de investigación.	X	
7. El instrumento abarca en su totalidad el problema de investigación.	X	
8. Las preguntas permiten el logro de objetivos.	X	
9. Los reactivos permiten recoger información para alcanzar los objetivos de la investigación.	X	
10. El instrumento abarca las variables e indicadores.	X	
11. Los ítems permiten contrastar las hipótesis.	X	

Nombres y Apellidos del Experto: YSABEL MICAELA REVOLLEDO ROJAS

Teléfono: 945164364

DNI. N.º: 07460903

Firma:



Apéndice 5: Proyecto de Ley

Por Cuanto: El Congreso de la República Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 27333, LEY COMPLEMENTARIA A LA LEY N° 26662, LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto modificar el inciso g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, con el fin de detallar el procedimiento aplicable en casos de oposición durante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Artículo 2. Modificación del inciso g) del artículo 5° de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones

Modifíquese el siguiente artículo, tal como se resalta a continuación:

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

Si existe oposición de algún tercero, esta debe ser presentada por escrito ante el notario, acreditando la legitimidad e interés para obrar del opositor. Presentada la oposición cumpliendo con los requisitos señalados, el notario procederá de la siguiente forma:

Suspensión del trámite: El notario suspende el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y comunica este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente.

Remisión del expediente al Poder Judicial: El notario remite el expediente completo al Juzgado Civil competente en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles desde la presentación de la oposición.

Evaluación judicial de la oposición: El Juzgado Civil evalúa la legitimidad e interés para obrar del opositor y resuelve la oposición en un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles.

Resolución del proceso notarial

Si se acredita la legitimidad e interés del opositor: El notario comunica a las partes la conclusión del proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Si no se acredita la legitimidad e interés del opositor: El expediente retorna a la notaría para la continuación y culminación del trámite”.

Artículo 3. Requisitos para la presentación de la oposición

La oposición presentada por terceros debe cumplir con los siguientes requisitos.

Forma: Presentación escrita dirigida al notario que tramita el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.

Contenido:

Datos de identificación del opositor.

Exposición clara y detallada de los fundamentos de la oposición.

Documentos que acrediten la legitimidad e interés para obrar.

Plazo: La oposición debe ser presentada dentro del plazo establecido por la normativa vigente para el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.

Artículo 4. Viabilidad y operatividad del procedimiento

Para garantizar la viabilidad y operatividad del procedimiento establecido en la presente Ley, se dispone lo siguiente:

Capacitación: El Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en coordinación con los Colegios de Notarios, implementará programas de capacitación dirigidos a notarios y personal involucrado en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Protocolos de actuación: Los Colegios de Notarios elaborarán y difundirán protocolos de actuación que detallen las etapas y plazos del procedimiento ante la presentación de oposiciones.

Supervisión y control: La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) supervisará el cumplimiento de los procedimientos establecidos, implementando mecanismos de control y sanción en caso de incumplimiento.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL ÚNICA. Normativa complementaria

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario desde la entrada en vigencia de la presente Ley, aprobará las disposiciones reglamentarias necesarias para su adecuada implementación.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA ÚNICA. Derogación

Deróguense o déjense sin efecto las disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Apéndice 6: Respuestas de la Notaria, Dra. Glenny Alemán P.

GUÍA DE PREGUNTAS

- ¿Cuál es el plazo máximo establecido por ley para que un poseedor pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial?

Prescripción larga: 10 años

- ¿Cuáles son los requisitos legales para que un poseedor pueda iniciar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?

Los establecidos en el art. 505 del CPC:

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del **SOLICITANTE** y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.
2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: **planos de ubicación y perimétricos**, así como descripción de las edificaciones existentes, **suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente**, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.



Firmado digitalmente por:
 ALEMÁN PADRÓN Glenny Rosa
 Zúñiga FIR 29227408 hard
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 19/04/2024 01:33:53-0500

3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, **copia literal** de partida registral completa y actualizada
 4. Certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos: CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL.
 5. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial **de no menos de tres** ni más de seis personas, **mayores de veinticinco años**, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.
- ¿Cuáles son los medios probatorios que debe presentar un poseedor para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial?
 1. Adicionales a los exigidos por el artículo 505 CPC
 2. Declaración del impuesto predial cancelado a nombre del solicitante o de sus causantes, que acredite los 10 años de posesión.
 3. Documentos privados o públicos que contengan actos de ejercicio público, continuo de la posesión.
 4. Recibos por servicios que pudiera tener el inmueble
 5. Otros documentos que pudiera tener el solicitante que acrediten que tiene la posesión del bien
 6. Declaración jurada del solicitante respecto de que no tiene procesos sobre el bien objeto de la prescripción y que nadie perturba su posesión pacífica, continua y pública



Firmado digitalmente por:
ALEMAN PADRON Glenny Rosa
Zundina FIR 29227408 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 19/04/2024 01:34:28-0500

- ¿Cuál es el contenido **mínimo** que deben tener los medios probatorios presentados en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?

Que la nomenclatura del bien a prescribir sea congruente con todos los documentos presentados y que este a nombre del solicitante o de sus causantes.

- Una vez que el poseedor inicia el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en su Notaría, ¿puede el Notario evaluar la legalidad de los medios probatorios presentados por el tercero opositor al trámite iniciado?

No puede

- ¿Cuáles son las consecuencias legales de presentar medios probatorios ilegales en el recurso de oposición de un tercero como parte del proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial?

La oposición, sea legal o ilegal, tiene como consecuencia que el notario de por terminado el proceso (inc. G) del art. 5 de la Ley 27333.

- ¿Qué acciones legales puede tomar un poseedor contra el opositor que presenta medios probatorios falsos como parte de su recurso de oposición?

Inc. G) del art. 5 de la Ley 27333. Acceder al poder judicial o recurrir a la vía arbitral.

3



Firmado digitalmente por:
 ALEJAN PADRON Glenny Rosa
 Zundina FIR 29227408 hard
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 19/04/2024 01:34:48-0500

- ¿Conoce usted casos en los que, habiéndose presentado recursos de oposición a un trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre la base de documentos falsos, el opositor extorsiona al poseedor exigiéndole dinero para desistirse del citado recurso?

No

- ¿Considera Usted que el literal g) del artículo 5° de la Ley N° 27333 debería facultar al Notario para que evalúe los documentos que sustentan el recurso de oposición presentado por un tercero?

Considero que la oposición debe ser legalmente fundamentada y acreditada, pero de igual manera deberá ser el órgano jurisdiccional quien resuelva el conflicto de intereses, porque ya el proceso dejó de ser NO CONTENCIOSO.

- ¿Qué propuestas Usted plantearía para evitar que la prescripción adquisitiva de dominio notarial culmine con la sola presentación del recurso de oposición por un tercero y evitar que se vea perjudicado el poseedor?

Que la oposición sea sobre la titularidad del bien de ser fundamentada y acreditada, sin embargo la calificación de ello es de competencia jurisdiccional al existir un conflicto, pese a que el solicitante mantenga la posesión total o parcial del bien.

Si la oposición es por una cuestión sobre la delimitación del bien podría subsanarse *con la intervención de un profesional especializado, debiendo asumir este gasto el opositor, suscribiendo un acta dentro

4



Firmado digitalmente por:
ALEMAN PADRON Glenny Rosa
Zundina FIR 29227408 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 18/04/2024 01:35:09-0500

del proceso donde se desiste de la oposición y ambos manifiestan su conformidad con las características físicas del bien que determine el profesional respecto de los colindantes opositores.



Firmado digitalmente por:
ALEMAN PADRON Glenny Rosa
Zundina FIR 29227408 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/04/2024 01:35:40-0500

Apéndice 7: Consentimientos informados de Dra. Glenny Alemán y Abogados

**CONSENTIMIENTO INFORMADO
DRA. GLENNY ALEMÁN PADRÓN**

Institución : PARTICULAR

INVESTIGADORAS : YENY CORINA ARISACA CALCINA
CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES

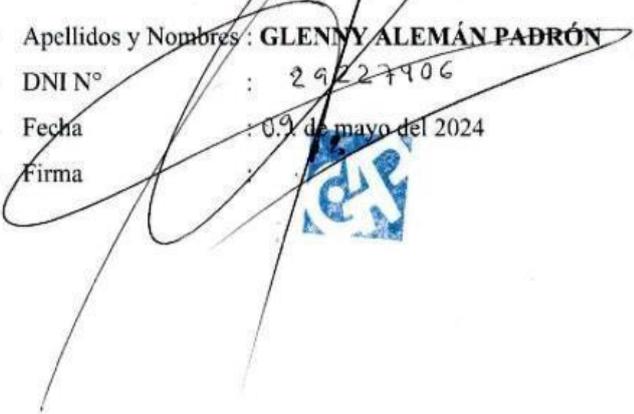
TESIS : OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL
POSEEDOR

Por medio del presente documento, Yo, **GLENNY ALEMÁN PADRÓN**, identificada DNI N°...29227406..., Abogada con Registro C.A.A. N° ...00630., Notaria en la ciudad de Arequipa, hago constar que acepto voluntariamente mi participación como entrevistada en la investigación titulada: **"OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR"** a cargo de las Bachilleres **YENNY CORINA ARISACA CALCINA** y **CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES** de la Universidad Continental, sede Arequipa. Se me ha explicado el propósito del estudio y que para su efecto utilizarán 01 Guía de Preguntas de la técnica Entrevista en Profundidad con la finalidad de recolectar la información necesaria para el estudio. Comprendo perfectamente que el propósito de la investigación es simplemente con fines académico científicos.

Se me ha explicado que los materiales usados no comprometen ningún riesgo en mi salud ni en mi reputación y prestigio por cuanto no son procedimientos de riesgo. El personal que realizó el estudio es personal calificado en la conducción de entrevistas.

Firmo el documento como prueba de mi aceptación recibiendo previamente la información y objetivo del trabajo.

Para cualquier información adicional sobre la presente investigación, pueden contactarse conmigo al correo: glennyaleman@notariaalemanpadron.com

- Apellidos y Nombres : **GLENNY ALEMÁN PADRÓN**
- DNI N° : 29227406
- Fecha : 09 de mayo del 2024
- Firma : 

**CONSENTIMIENTO INFORMADO
ABOG. MIGUEL ANGEL CAPUÑAY REÁTEGUI**

Institución : **PARTICULAR**

INVESTIGADORAS: **YENNY CORINA ARISACA CALCINA**

CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES

TESIS : **OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR**

Por medio del presente documento, yo, **MIGUEL ANGEL CAPUÑAY REÁTEGUI**, con Registro CAC N° 4321, hago constar que acepto voluntariamente mi participación como entrevistada en la investigación titulada: **“OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO**

DEL POSEEDOR” a cargo de las Bachilleres **YENNY CORINA ARISACA CALCINA** y **CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES** de la Universidad Continental, sede Arequipa. Se me ha explicado el propósito del estudio y que para su efecto utilizarán 01 Guía de 8 Preguntas de la técnica Entrevista en Profundidad con la finalidad de recolectar la información necesaria para el estudio. Comprendo perfectamente que el propósito de la investigación es simplemente con fines académico científicos.

Se me ha explicado que los materiales usados no comprometen ningún riesgo en mi salud ni en mi reputación y prestigio por cuanto no son procedimientos de riesgo. El personal que realizará el estudio es personal calificado en la conducción de entrevistas.

Firmo el documento como prueba de mi aceptación recibiendo previamente la información y objetivo del trabajo.

Para cualquier información adicional sobre la presente investigación, pueden contactarse conmigo al correo:

- Apellidos y Nombres : **MIGUEL ÁNGEL CAPUÑAY REÁTEGUI**
- DNIN° : 09541567
- Fecha : 24 de abril del 2024
- Firma :



CONSENTIMIENTO INFORMADO ABOG. YSABEL MICAELA REVOLLEDO ROJAS

Institución : **PARTICULAR**

INVESTIGADORAS: **YENNY CORINA ARISACA CALCINA**

CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES

TESIS : **OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR**

Por medio del presente documento, yo, **YSABEL MICAELA REVOLLEDO ROJAS**, con Registro CAL N° 70413, hago constar que acepto voluntariamente mi participación como entrevistada en la investigación titulada: **“OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO**

DEL POSEEDOR” a cargo de las Bachilleres **YENNY CORINA ARISACA CALCINA** y **CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES** de la Universidad Continental, sede Arequipa. Se me ha explicado el propósito del estudio y que para su efecto utilizarán 01 Guía de 8 Preguntas de la técnica Entrevista en Profundidad con la finalidad de recolectar la información necesaria para el estudio. Comprendo perfectamente que el propósito de la investigación es simplemente con fines académico-científicos.

Se me ha explicado que los materiales usados no comprometen ningún riesgo en mi salud ni en mi reputación y prestigio por cuanto no son procedimientos de riesgo. El personal que realizará el estudio es personal calificado en la conducción de entrevistas.

Firmo el documento como prueba de mi aceptación recibiendo previamente la información y objetivo del trabajo.

Para cualquier información adicional sobre la presente investigación, pueden contactarse conmigo al correo:

- Apellidos y Nombres : **YSABEL MICAELA REVOLLEDO ROJAS**
- DNIN° : 07460903
- Fecha : 22 de abril del 2024
- Firma :



CONSENTIMIENTO INFORMADO ABOG. JUDITH BEATRÍZ GARCÍA GALINDO

Institución : **PERSONAL**

INVESTIGADORAS: YENNY CORINA ARISACA CALCINA

CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES

TESIS : OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR

Por medio del presente documento, Yo, **JUDITH BEATRIZ GARCÍA GALINDO**, con Registro CAL N° 42253, hago constar que acepto voluntariamente mi participación como entrevistada en la investigación titulada: **“OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO**

DEL POSEEDOR” a cargo de las Bachilleres **YENNY CORINA ARISACA CALCINA** y **CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES** de la Universidad Continental, sede Arequipa. Se me ha explicado el propósito del estudio y que para su efecto utilizarán 01 Guía de Preguntas de la técnica Entrevista en Profundidad con la finalidad de recolectar la información necesaria para el estudio. Comprendo perfectamente que el propósito de la investigación es simplemente con fines académico-científicos.

Se me ha explicado que los materiales usados no comprometen ningún riesgo en mi salud ni en mi reputación y prestigio por cuanto no son procedimientos de riesgo. El personal que realizará el estudio es personal calificado en la conducción de entrevistas.

Firmo el documento como prueba de mi aceptación recibiendo previamente la información y objetivo del trabajo.

Para cualquier información adicional sobre la presente investigación, pueden contactarse conmigo al correo:

- Apellidos y Nombres : **JUDITH BEATRIZ GARCÍA GALINDO**
- DNIN° : 08446715
- Fecha : 14 de abril del 2024
- Firma :




DRA. JUDITH BEATRIZ GARCIA GALINDO
Abogada
REG. C.A.L. N° 42253

CONSENTIMIENTO INFORMADO ABOG. ALDO AMERICO LOZANO ROJAS

Institución : **PARTICULAR**

INVESTIGADORAS: **YENNY CORINA ARISACA CALCINA**

CARMEN ANGÉLICA ANDÍA TORRES

TESIS: **OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE
DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR**

Por medio del presente documento, Yo, **ALDO AMÉRICO LOZANO ROJAS**, identificado con Registro CAL N° 20106 hago constar que acepto voluntariamente mi participación como entrevistado en la investigación titulada: **“OPOSICIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN AGRAVIO DEL POSEEDOR”** a cargo de las Bachilleres **YENNY CORINA ARISACA CALCINA** y **CARMEN ANGÉLICA**

ANDÍA TORRES de la Universidad Continental, sede Arequipa. Se me ha explicado el propósito del estudio y que para su efecto utilizarán 01 Guía de Preguntas de la técnica Entrevista en Profundidad con la finalidad de recolectar la información necesaria para el estudio. Comprendo perfectamente que el propósito de la investigación es simplemente con fines académico-científicos.

Se me ha explicado que los materiales usados no comprometen ningún riesgo en mi salud ni en mi reputación y prestigio por cuanto no son procedimientos de riesgo. El personal que realizará el estudio es personal calificado en la conducción de entrevistas.

Firmo el documento como prueba de mi aceptación recibiendo previamente la información y objetivo del trabajo.

Para cualquier información adicional sobre la presente investigación, pueden contactarse conmigo al correo:

- Apellidos y Nombres: **ALDO AMERICO LOZANO ROJAS**
- DNI N° : 09537473 / Reg. CAL 20106
- Fecha : 22 de abril del 2024
- Firma : 