

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**Nulidad de la prescripción adquisitiva declarada
notarialmente según la jurisprudencia de la Corte
Suprema desde el año 2018 hasta 2023**

Luis Fernando Carbajal Nuñez
Djorkaeff Luigui Hidalgo Lizarraga

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" .

INFORME DE CONFORMIDAD DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

A : Decana de la Facultad de Derecho
DE : Angel Alfredo Calisaya Márquez
Asesor de trabajo de investigación
ASUNTO : Remito resultado de evaluación de originalidad de trabajo de investigación
FECHA : 11 de agosto de 2025

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

Título:

Nulidad de la prescripción adquisitiva declarada notarialmente según la jurisprudencia de la Corte Suprema desde el año 2018 hasta 2023

Autor:

LUIS FERNANDO CARBAJAL NUÑEZ – EAP. Derecho

DJORKAEFF LUIGUI HIDALGO LIZARRAGA – 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 14 % 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 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)

Resumen

El presente trabajo de Investigación tuvo como objetivo identificar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023. Esta investigación se desarrolló dentro del campo cualitativo con un tipo de investigación básica, según su propósito intrínseco, es descriptivo; con un diseño de investigación fenomenológico. Para ello, se empleó el método de dogmático jurídico, y se desarrolló a través de casos reales examinados por la Corte Suprema en los periodos de 2018 a 2023, referidos a la nulidad de prescripción adquisitiva vía notarial, el tipo de muestreo aplicable a la presente investigación es el no probabilístico deliberado; para recopilar la información se empleó una ficha de datos, se concluyó que el análisis de las deficiencias en la prescripción adquisitiva notarial para la obtención de bienes inmuebles de manera irregular evidencia la necesidad de reforzar la regulación y el control en los procedimientos de usucapión. Los resultados evidenciaron que, en la mayoría de casos, la Corte Suprema declaró la nulidad de los actos jurídicos por incumplimiento de requisitos sustanciales, como la falta de posesión pública o la ocupación de predios con dominio restringido, y por vulneraciones procedimentales, como omisión en la notificación a titulares registrales o carencia de verificación documental.

Palabras Clave: *Nulidad, prescripción adquisitiva, notaria, jurisprudencia, propiedad, Corte Suprema.*

Abstract

The present research work aimed to identify the jurisprudence that has been developed by the Supreme Court regarding the claims of nullity of notarial acquisitive prescription from 2018 to 2023. This research was developed within the qualitative field with a basic type of research, according to its intrinsic purpose, it is descriptive; with a phenomenological research design. For this purpose, the legal dogmatic method was used, and it was developed through real cases examined by the Supreme Court in the periods from 2018 to 2023, referring to the nullity of acquisitive prescription via notary, the type of sampling applicable to the present research is the deliberate non-probabilistic; It was concluded that the analysis of the deficiencies in the notarial acquisitive prescription for obtaining real estate in an irregular manner shows the need to reinforce the regulation and control of usucapion procedures. The results showed that, in most cases, the Supreme Court declared the legal acts null and void due to failure to meet substantial requirements, such as lack of public possession or occupation of land with restricted ownership, and due to procedural violations, such as failure to notify registered owners or lack of documentary verification.

Keywords: *Nullity, acquisitive prescription, notary, jurisprudence, Supreme Court.*

Índice

Resumen.....	4
Abstract.....	5
Introducción.....	9
Capítulo I: Planteamiento del estudio.....	13
1.1 Planteamiento del problema	13
1.2 Objetivos	17
1.2.1 Objetivo General	17
1.2.2 Objetivos específicos	17
1.3 Justificación	17
Capítulo II: Marco teórico	19
2.1 Antecedentes	19
2.1.1 Antecedentes Internacionales	19
2.1.2. Antecedentes Nacionales	21
2.2 Bases Teóricas	23
2.2.1 Prescripción Adquisitiva	23
2.2.2 Obtención ilegal de bienes inmuebles	30
2.2.3 Derecho a la propiedad	35
2.2.4 Prescripción adquisitiva vía notarial	38
2.2.5 Fraude en la prescripción adquisitiva vía notarial	41
2.3 Hipótesis	44
2.3.1 Hipótesis General	44
Capítulo III: Diseño Metodológico	46
3.1 Tipo de estudio	46
3.2 Diseño de estudio	46
3.3 Método de investigación	47
3.4 Técnicas e instrumentos	48
3.4.1 Técnica	48
3.4.2 Instrumento	48
3.5 Participantes	48
Capítulo IV: Resultados y discusión	51
4.1 Resultados	51

4.2 Discusión	84
Conclusiones.....	93
Recomendaciones.....	95
Referencias	96
Anexos	103

Índice de tablas

Tabla 1. <i>Listado de casaciones analizadas del 2018 a 2023.....</i>	51
Tabla 2. <i>Identificación de casaciones 2018-2023, sobre los requisitos sustanciales de la usucapión</i>	73
Tabla 3. <i>Identificación de casaciones 2018-2023, sobre los requisitos procedimentales de la usucapión.....</i>	79

Introducción

La prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, no se restringe exclusivamente al ámbito notarial, sino que puede desarrollarse tanto en la vía judicial como en la notarial, cada una con implicancias jurídicas, procesales y probatorias distintas. Esta dualidad de canales para acceder a la adquisición de propiedad exige un tratamiento riguroso y diferenciado, especialmente en el análisis doctrinal y jurisprudencial.

En la vía judicial, regulada por el artículo 950 del Código Civil y desarrollada conforme a los artículos 500 y siguientes del Código Procesal Civil, la usucapión se tramita mediante un proceso contencioso. El demandante debe probar ante un juez que ha ejercido posesión pacífica, continua y pública por el tiempo requerido por la ley. Esta modalidad garantiza mayores niveles de fiscalización y defensa, dado que se notifica a los posibles propietarios y se permite un contradictorio formal, lo cual fortalece la tutela jurisdiccional efectiva (Fernández Sessarego, 2022).

Por otro lado, en la vía notarial, regulada por la Ley N.º 27333 y la Ley N.º 27157, el proceso se sustancia ante notario mediante un procedimiento no contencioso. En este caso, el interesado presenta declaraciones juradas, planos, constancias de posesión y otros documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos legales. La prescripción por esta vía requiere, además, la publicación en medios oficiales para permitir oposición. Sin embargo, al no existir un contradictorio real, este procedimiento ha sido objeto de críticas, especialmente cuando se convierte en un instrumento utilizado de forma

fraudulenta para usurpar bienes ajenos con documentos simulados o con omisión de notificaciones (Alegría & Zúñiga, 2016; SUNARP, 2017).

Por lo tanto, el análisis de la prescripción adquisitiva debe abarcar los dos contextos en los que se materializa: el judicial, con mayor grado de control jurisdiccional; y el notarial, que busca celeridad, pero exige mecanismos de validación más rigurosos para garantizar seguridad jurídica. Esta distinción es fundamental para comprender las diferencias en cuanto a garantías procesales, posibilidades de defensa y riesgos de abuso, especialmente cuando se examinan nulidades de prescripción adquisitiva desde la jurisprudencia de la Corte Suprema.

En el ámbito notarial, la implementación de la prescripción adquisitiva ofrece beneficios prácticos al reducir los tiempos y costos asociados a los litigios judiciales. Sin embargo, su correcta aplicación exige controles estrictos para evitar que actos fraudulentos, como la falsificación de documentos o la manipulación de procesos, vulneren la seguridad jurídica. Estas irregularidades no solo comprometen los derechos de terceros, sino que, también, afectan la confianza ciudadana en las instituciones jurídicas y en el sistema notarial. Por ello, resulta imprescindible analizar las medidas de supervisión y regulación que garanticen el equilibrio entre la celeridad procesal y la protección de los derechos de propiedad.

En este contexto, la presente investigación examina la jurisprudencia emitida por la Corte Suprema del Perú en relación con los casos de nulidad de la prescripción adquisitiva notarial durante el periodo 2018-2023. El objetivo

principal es identificar las deficiencias sustanciales y procedimentales señaladas en las resoluciones judiciales, tales como el incumplimiento de los requisitos legales de posesión y las irregularidades en las formalidades procedimentales, como las notificaciones y verificaciones documentales. Este análisis se fundamenta en la creciente necesidad de fortalecer la seguridad jurídica en los procedimientos notariales, minimizando los riesgos asociados a un uso indebido de este mecanismo.

En cuanto a la estructura, el capítulo I desarrolla el planteamiento del problema, los antecedentes, la justificación, los objetivos, así como las limitaciones y delimitaciones del estudio. El capítulo II presenta las bases teóricas y conceptuales, incorporando doctrina autorizada, jurisprudencia y normas relevantes que sustentan la prescripción adquisitiva y su aplicación notarial. El capítulo III describe el marco metodológico, detallando el enfoque, tipo, nivel, diseño, población, técnica e instrumentos utilizados. En el capítulo IV, se exponen y analizan los resultados obtenidos mediante el estudio de las sentencias seleccionadas. Asimismo, se presenta la discusión de los hallazgos a la luz de los antecedentes revisados.

Respecto a los alcances, esta investigación se centra en el análisis de sentencias casatorias dictadas por la Corte Suprema en materia de nulidad de prescripción adquisitiva notarial publicados en *El Peruano*, diario oficial, permitiendo identificar criterios interpretativos relevantes para la aplicación del artículo 950 del Código Civil y las leyes N.º 27157 y N.º 27333. En cuanto a las limitaciones, se debe precisar que el estudio se circunscribe exclusivamente a decisiones emitidas por la Sala Civil Suprema en el periodo 2018-2023, no

incluyendo resoluciones de instancias inferiores ni casos de prescripción judicial. A partir de este análisis, se busca contribuir al debate jurídico mediante propuestas orientadas a mejorar tanto el marco normativo como los procedimientos notariales, promoviendo una gestión más transparente y acorde con la equidad y justicia como principios.

La importancia de este trabajo radica en la necesidad de equilibrar la eficiencia de la vía notarial con la protección de los derechos de los propietarios legítimos. Las deficiencias detectadas, como la falta de rigor en la verificación de requisitos legales y la ausencia de controles efectivos, evidencian la urgencia de reformas que refuercen el marco regulatorio. Asimismo, se abordan las repercusiones de estas deficiencias en la percepción ciudadana de la seguridad jurídica y en la estabilidad del mercado inmobiliario, considerando que la confianza en el sistema notarial es un pilar fundamental para el desarrollo económico y social.

En última instancia, este estudio no solo busca identificar áreas de mejora en lo que respecta a la prescripción adquisitiva en su regulación y aplicación notarialmente, sino también ofrecer recomendaciones que contribuyan al diseño de un sistema legal más robusto, capaz una protección efectiva garantizada de los derechos de propiedad. Con ello, se espera fortalecer la seguridad jurídica y fomentar un entorno más justo y confiable para todos los actores involucrados.

Capítulo I: Planteamiento del estudio

1.1 Planteamiento del problema

Colombia, Argentina y Perú, países latinoamericanos, cuentan con normativas que permiten gestionar la prescripción adquisitiva a través de notarios públicos. Por otro lado, en Brasil, el rol del notario se limita a ciertos actos del proceso, sin abarcar su totalidad, lo que dificulta un análisis integral desde el derecho comparado y evidencia retos para la aplicación uniforme de este mecanismo en la región (Ardines, 2021). Esta situación resalta la importancia de examinar las particularidades del caso peruano, donde la prescripción adquisitiva notarial se presenta como una herramienta destinada a regularizar la propiedad de manera ágil y eficiente.

En Perú, es posible inscribir propiedades mediante diversos actos como compraventa, donación, permuta o adjudicación. Sin embargo, un número significativo de propiedades carece de inscripción debido a la falta de un título derivativo. En respuesta, la prescripción adquisitiva, de ahora en adelante PA, emerge como una alternativa viable para el saneamiento de la propiedad. Este mecanismo, aplicable por la vía judicial, notarial o administrativa, exige la demostración de una posesión pacífica, pública y continua, además de otros requisitos legales, para obtener el reconocimiento oficial como propietario (Cianciarulo & Lamela, 2014). De este modo, el transcurso del tiempo no es más que uno de los elementos necesarios dentro de un procedimiento más amplio que busca garantizar la legitimidad del derecho adquirido.

Inicialmente, la declaración de la PA era una atribución exclusiva de la autoridad judicial. No obstante, la elevada carga procesal del sistema judicial peruano, con más de 873,376 expedientes en trámite y un nivel de saturación equivalente al 4.16%, evidenció la necesidad de adoptar medidas alternativas para agilizar este procedimiento, el Estado optó por delegar este procedimiento, también, a la vía notarial y administrativa (Palacios, 2013). Esta decisión busca optimizar los recursos disponibles y garantizar una mayor celeridad en los trámites, otorgando al notario la responsabilidad de verificar hechos, autenticar documentos y evaluar pruebas que sustenten la solicitud del reconocimiento de propiedad (Silva, 2020).

En Perú, la normativa vigente, a través de las leyes N° 27157 y N° 27333, otorga facultades para gestionar la PA de propiedades urbanas al notario público, condicionado a la no existencia de conflictos entre las partes involucradas. Sin embargo, estas disposiciones no contemplan el proceso completo para otras categorías de bienes, lo que limita las alternativas disponibles para quienes buscan regularizar sus derechos de propiedad (Barbetta, 2022). Además, el procedimiento notarial no solo exige la posesión del bien inmueble, sino también el cumplimiento estricto de los requisitos legales, como las notificaciones al titular registral y la presentación de documentos técnicos necesarios.

Un aspecto relevante es el rol garante de la legalidad y la seguridad jurídica del notario. Su función va más allá de regularizar situaciones dominiales, ya que, también, implica evaluar de manera rigurosa la autenticidad de los documentos presentados y la legitimidad de las pruebas aportadas (Tinajeros, 2022). Este rol adquiere especial importancia en un sistema que enfrenta riesgos

de manipulación documental y otras conductas maliciosas orientadas a cumplir fraudulentamente con la PA y sus requisitos.

El mecanismo de la PA no está exento de prácticas fraudulentas. Entre estas destacan la falsificación de documentos, la usurpación de identidad y otras formas de manipulación para satisfacer los requisitos legales. Estas acciones no solo vulneran derechos de propiedad, sino que, también, generan desconfianza respecto del sistema notarial y en la administración de justicia en general (Silva, 2020). Por lo tanto, se requiere un escrutinio minucioso de las actuaciones notariales para detectar posibles irregularidades y fortalecer los controles que garanticen la transparencia en este procedimiento.

La deficiencia en las notificaciones al titular registral y el incumplimiento de formalidades, como la presentación de planos, representan riesgos significativos para la validez del proceso notarial de PA. Estas omisiones pueden facilitar la apropiación indebida de propiedades y afectar la confianza gravemente del ciudadano en el sistema jurídico (Ardines, 2021). En este sentido, es fundamental implementar medidas que refuercen la supervisión y aplicación correcta de las normas vigentes.

La negligencia o complicidad de los notarios en casos de irregularidades puede socavar la integridad de su función, afectando la validez de los actos jurídicos que otorgan. Las adquisiciones fraudulentas mediante prescripción notarial no solo amenazan la seguridad jurídica, sino que, también, generan incertidumbre entre los propietarios y afectan la estabilidad del mercado

inmobiliario (Barbetta, 2022). Este impacto subraya la necesidad de fortalecer los mecanismos de control y la supervisión notarial.

La función notarial, concebida como una alternativa al sistema judicial, debe ser un garante de celeridad y seguridad jurídica. Sin embargo, la carga procesal en el sistema judicial y la percepción pública de ineficiencia evidencian la importancia de reforzar la actuación notarial en términos de rigor y transparencia. Esto contribuirá a consolidar efectivamente un sistema de respuesta a las necesidades de los ciudadanos y a las demandas del mercado inmobiliario.

En atención a estas problemáticas, este estudio se propone analizar la jurisprudencia publicada en *El Peruano*, diario oficial, sobre casos de nulidad de prescripción adquisitiva notarial, enfocándose en las casaciones emitidas por la Corte Suprema, y de esta manera dar respuesta a la interrogante ¿Qué jurisprudencia ha desarrollado la Corte Suprema sobre las pretensiones de nulidad de la prescripción adquisitiva notarial en el periodo 2018–2023?, específicamente responder ¿Qué criterios jurisprudenciales ha establecido la Corte Suprema sobre la nulidad de la prescripción adquisitiva notarial con relación al incumplimiento de los requisitos sustanciales? Y ¿Qué fundamentos jurisprudenciales ha fijado la Corte Suprema respecto a los vicios procedimentales en los procesos de prescripción adquisitiva notarial que dieron lugar a su nulidad?

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo General

Identificar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023

1.2.2 Objetivos específicos

Determinar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023 referidas a requisitos sustanciales de la usucapión

Analizar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023 referidas a requisitos procedimentales

1.3 Justificación

La investigación posee una justificación teórica, ya que se enfoca en abordar problemas relacionados con las deficiencias que presenta la PA en la vía notarial analizadas de casaciones, con la finalidad de aclarar los conceptos o requisitos legales de la PA vía notarial y establecer qué garantías procedimentales se debe cumplir para respetar el debido proceso en sede notarial, y, de esta manera, prevenir la apropiación ilegal de bienes inmuebles.

En cuanto a la justificación práctica, analizar los casos de nulidad de la prescripción adquisitiva, declarada en la vía notarial, contribuirá a proteger los

derechos de propiedad legítimos y prevenir la apropiación ilegal de bienes inmuebles. Esta problemática puede tener consecuencias graves para los propietarios legítimos que se ven despojados de sus propiedades debido a prácticas fraudulentas en aplicación de la usucapión. Además, la conducta maliciosa en este contexto puede contribuir al caos en el mercado inmobiliario y alentar la ocupación ilegal de terrenos y propiedades. El fundamento radica igualmente en la necesidad de preservar la estabilidad jurídica y fortalecer un marco normativo que salvaguarde los derechos de propiedad ante eventuales irregularidades.

La justificación metodológica radica en la elección y uso de herramientas previamente validadas y consideradas confiables para garantizar su eficacia en futuras investigaciones relacionadas con las deficiencias de la prescripción adquisitiva en la vía notarial; estas herramientas serán sometidas a una evaluación por parte de expertos para asegurar su idoneidad y utilidad en la investigación.

Capítulo II: Marco teórico

2.1 Antecedentes

2.1.1 Antecedentes Internacionales

Barbetta (2022) llevó a cabo un estudio centrado en las consecuencias sociales y disputas generadas por la ocupación ilícita de terrenos públicos en la provincia de Chaco, Argentina. Aplicó un enfoque basado en los métodos deductivo, analítico-sintético e inductivo, bajo un diseño no experimental. Los resultados mostraron que las irregularidades en los procedimientos legales facilitaban el acceso indebido a terrenos públicos, lo que resultaba en conflictos significativos y perjuicios sociales, como la victimización de productores agrarios y la impunidad en el tráfico de tierras. Este estudio subrayó la necesidad de fortalecer la regulación y los mecanismos de control en los procesos de ocupación y prescripción adquisitiva, mostrando su relevancia para los sistemas notariales que buscan prevenir actos fraudulentos y garantizar la seguridad jurídica.

Martín (2021) abordó las cuestiones legales relacionadas con la ocupación ilegal de bienes inmuebles en Ecuador, utilizando el método básico-dogmático y una guía de análisis documental. Su investigación destacó los aspectos normativos que evitan que los ocupantes ilegales retrasen los procesos de desalojo en perjuicio de los propietarios legítimos. Los resultados enfatizaron la importancia de preservar la seguridad jurídica al garantizar que las reivindicaciones fraudulentas no socaven los derechos de los titulares. Este estudio es pertinente para entender cómo los sistemas notariales pueden

implementar controles más estrictos y evitar manipulaciones en la aplicación de la prescripción adquisitiva.

De la Nuez (2021) investigó las consecuencias legales derivadas de la ocupación de terrenos con intenciones de apropiación o reivindicación en Argentina, empleando un enfoque cualitativo y descriptivo mediante análisis documental. Los resultados indicaron que, aunque no todas las ocupaciones de tierras constituyen actos ilícitos, algunas pueden ser legitimadas a través de la prescripción adquisitiva según lo estipulado por la legislación. Este estudio pone en evidencia la importancia de procedimientos claros y rigurosos en la validación de derechos de propiedad, subrayando la necesidad de controles notariales efectivos para evitar irregularidades.

Ardines (2021) analizó las diferencias entre los procedimientos de prescripción adquisitiva en los ámbitos civil y agrario en Panamá, aplicando métodos analítico, inductivo y deductivo. Sus resultados destacaron que, mientras el proceso agrario incluye inspecciones directas al bien inmueble y una mayor participación del juez, el procedimiento civil se centra más en la evaluación documental en sede judicial. Estas diferencias subrayan la importancia de la intervención directa en los procedimientos para garantizar una aplicación justa y transparente de la prescripción adquisitiva, lo que, también, puede ser extrapolado a la vía notarial.

Silva (2020) examinó la posibilidad de que un vendedor citado en un juicio de evicción pueda oponer la usucapión como defensa o demanda reconventional en favor del comprador. Este estudio doctrinal y jurisprudencial

reveló que, si bien la normativa procesal y civil otorga al vendedor amplias facultades para reclamar la prescripción adquisitiva, se requiere un análisis más profundo sobre el alcance de su legitimación. Este planteamiento ofrece un análisis significativo sobre las alternativas al proceso judicial, como el notarial, en la aplicación de la prescripción adquisitiva, resaltando la importancia de una normativa más precisa y detallada.

2.1.2. Antecedentes Nacionales

Hurtado (2022) investigó las implicancias del abuso de derecho en los procesos de prescripción adquisitiva notarial, centrándose en la ausencia de requisitos como la legitimidad, el interés o un sustento probatorio para formular oposiciones. Este estudio, llevado a cabo en Perú mediante entrevistas y análisis de casos, destacó cómo la falta de regulación adecuada facilita que individuos actúen de mala fe, utilizando el derecho de oposición como un mecanismo para extorsionar a los solicitantes. Hurtado concluyó que este abuso afecta gravemente el objetivo de la prescripción adquisitiva notarial, que busca regularizar y formalizar la propiedad. Este trabajo resalta la necesidad de establecer criterios más estrictos para salvaguardar la seguridad jurídica en estos procedimientos.

Quispe (2021) exploró la relación entre la prescripción adquisitiva notarial y el derecho a la propiedad en Ayacucho, utilizando un enfoque correlacional y un diseño descriptivo de corte transversal. Sus hallazgos revelaron que, si bien esta figura busca formalizar la titularidad de bienes inmuebles, también, es utilizada de manera maliciosa para intentar apropiarse de propiedades sin

cumplir los requisitos legales. Este comportamiento afecta negativamente el derecho a la propiedad de los titulares legítimos y genera incertidumbre jurídica. Quispe concluyó que, aunque la prescripción adquisitiva notarial es un mecanismo valioso para el saneamiento de la propiedad, su aplicación requiere controles más rigurosos para prevenir abusos.

Pretel (2021) centró su investigación en la necesidad de reformar la normativa sobre prescripción adquisitiva notarial para prevenir oposiciones inmotivadas. Mediante un análisis documental, Pretel evaluó las leyes N° 27157 y 27333, concluyendo que los vacíos normativos presentes en esta última dificultan la resolución ágil y eficiente de los procesos no contenciosos. Su estudio subrayó la importancia de establecer formalidades claras para la oposición, con el fin de optimizar la función notarial y reducir el abuso en estos procedimientos. Este estudio proporciona factores clave para consolidar la estabilidad jurídica y fortalecer la credibilidad en el sistema notarial.

Fajardo (2021) analizó las diferencias entre la prescripción adquisitiva en sede judicial y notarial desde perspectivas registrales y legales, utilizando un enfoque descriptivo y transversal. Su investigación reveló que el proceso notarial, aunque más rápido en teoría, no garantiza siempre la seguridad jurídica requerida, exponiendo a los titulares a posibles perjuicios. Fajardo concluyó que la falta de garantías adecuadas en el ámbito notarial limita su eficacia en comparación con el judicial, destacando la necesidad de implementar regulaciones más estrictas y controles más efectivos en los procedimientos notariales.

Gallegos (2020) estudió el impacto de las oposiciones de mala fe en los procesos de prescripción adquisitiva notarial, destacando el perjuicio que esto genera para los poseedores y el sistema notarial en general. Su investigación demostró cómo estas prácticas no solo coaccionan a los solicitantes, además, erosionan la función notarial respecto a la confianza, obligando en muchos casos a recurrir al ámbito judicial. Gallegos concluyó que la falta de regulación para limitar estas oposiciones permite su abuso, afectando el objetivo de alivianar la carga procesal y consolidar la seguridad jurídica en el sistema notarial.

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 Prescripción Adquisitiva

La usucapión, o prescripción adquisitiva, es un mecanismo jurídico que permite a una persona obtener la propiedad de un bien inmueble tras haberlo poseído de forma ininterrumpida, pacífica y pública durante el tiempo exigido por la legislación. Este proceso otorga la titularidad sin necesidad de un documento formal de propiedad, siempre que se cumplan los criterios establecidos en la normativa vigente de cada jurisdicción (Ardines, 2021).

Según Gonzales (2015), este instituto jurídico busca consolidar la seguridad en las relaciones patrimoniales, permitiendo que la posesión prolongada y sin oposición se traduzca en la adquisición del dominio. Destaca que la prescripción adquisitiva no solo cumple una función probatoria de la propiedad, sino que, también, tiene una dimensión económica y social, al regularizar situaciones de hecho prolongadas en el

tiempo y fomentar el uso eficiente de los bienes. Este enfoque promueve la estabilidad en el tráfico jurídico y evita conflictos sobre la titularidad de los bienes. Por su parte, Pasco (2024) enfatiza la importancia de la buena fe en el proceso de usucapión, señalando que este mecanismo debe proteger a quienes, actuando honestamente y bajo la creencia de ser legítimos propietarios, han ejercido la posesión de un bien. La buena fe se erige como un elemento esencial que legitima la adquisición de la propiedad por prescripción.

La jurisprudencia peruana ha profundizado en el análisis de la prescripción adquisitiva a través del Décimo Pleno Casatorio Civil: Casación N.º 1242-2017-Lima Este, el cual estableció que los requisitos para la adquisición por prescripción deben ser evaluados con rigurosidad, especialmente cuando se tramitan por vía notarial. En dicho fallo, se estableció como doctrina jurisprudencial que la prescripción adquisitiva no puede prosperar si el bien se encuentra dentro de zonas de dominio restringido, tales como playas, zonas arqueológicas o bienes de dominio público, conforme al artículo 3 de la Ley N.º 26856 – Ley de Playas del Litoral Peruano (El Peruano, 2018).

En ese sentido, autores como Mazzoni (2014) sostienen que la posesión que da lugar a la usucapión no puede ejercerse sobre bienes excluidos del comercio o de dominio estatal imprescriptible, puesto que ello vulneraría el principio de legalidad y afectaría la función pública de dichos bienes. Así, en términos doctrinarios y jurisprudenciales, la prescripción

adquisitiva se reconoce como un medio legítimo de acceso a la propiedad, siempre que no contravenga límites legales explícitos.

La prescripción adquisitiva se fundamenta en la premisa de que la posesión ininterrumpida y pacífica de un bien inmueble a lo largo de un periodo determinado confiere al poseedor derechos sobre dicho bien. Este lapso temporal puede variar según las leyes de cada país, pero generalmente implica un periodo prolongado, durante el cual el poseedor debe cumplir con requisitos como la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y, en algunos casos, actuar de buena fe (Cárdenas , 2015).

El objetivo primordial de la prescripción adquisitiva es proporcionar estabilidad y seguridad jurídica al sistema de propiedad, reconociendo que la posesión continuada y pacífica de un bien puede generar un derecho legítimo sobre el mismo. No obstante, la prescripción adquisitiva, también, presenta desafíos y controversias, especialmente en situaciones donde la posesión puede estar sujeta a irregularidades o abusos (Aliste, 2023). En tal contexto, el Pleno Casatorio Civil: Casación N.º 2229-2008-Lambayeque precisó que cualquier procedimiento notarial de prescripción debe observar los principios de publicidad y contradictoriedad, debiendo garantizarse el derecho de defensa de los titulares registrales o colindantes.

La variable prescripción adquisitiva contiene tres dimensiones posesión continua, posesión pacífica y posesión pública. La primera dimensión posesión continua, representa la ocupación sostenida y constante de un bien inmueble por parte de un individuo, de manera que

dicha posesión se prolonga a lo largo de un periodo determinado establecido por la legislación correspondiente. Este concepto implica que el poseedor mantiene el control efectivo y pacífico del inmueble de manera ininterrumpida durante el lapso temporal especificado por la ley, lo que constituye un elemento fundamental para el reconocimiento de la prescripción adquisitiva (Cianciarulo & Lamela, 2014).

La posesión continua se caracteriza por la ocupación física y el ejercicio de actos posesorios que demuestran la intención de mantener el dominio sobre el bien a lo largo del tiempo; este periodo de posesión constante puede variar según las normativas legales de cada jurisdicción, pero en general, implica un lapso prolongado que evidencia la voluntad del poseedor de ejercer el control exclusivo y pacífico sobre la propiedad (Silva, 2020).

Es crucial destacar que la posesión continua, en el marco de la prescripción adquisitiva, debe cumplir con ciertos requisitos adicionales, como la publicidad de la posesión, la buena fe, y en algunos casos, el cumplimiento de condiciones específicas establecidas por la legislación local. Además, la posesión debe ser notoria y sin interrupciones significativas, lo que implica que el poseedor debe mantener un control efectivo y visible sobre la propiedad durante todo el periodo prescrito (Tinajeros, 2022).

La segunda dimensión, posesión pacífica, implica que el ejercicio de la posesión debe darse sin violencia, oposición o perturbaciones por parte

del titular registral u otras personas que puedan tener derechos sobre el bien. Esta forma de posesión excluye actos de fuerza, clandestinidad o controversia permanente. En este sentido, la doctrina de Alzamora (2006) recalca que la posesión pacífica es esencial porque demuestra que la posesión se ha mantenido dentro de un marco de armonía jurídica, sin generar litigios que cuestionen la legitimidad de dicha ocupación. En este sentido, la posesión pacífica refleja un uso continuado y no problemático del bien, cumpliendo con uno de los requisitos fundamentales establecidos por la normativa vigente para consolidar el derecho de propiedad (Barbetta, 2022).

Este criterio, también, ha sido recogido por la jurisprudencia nacional, como lo establece el Pleno Casatorio Civil N.º 2-2016-Arequipa, el cual señala que para que se configure válidamente la prescripción adquisitiva es necesario que la posesión no haya sido objeto de oposición o demanda durante el tiempo legalmente exigido. La paz en la posesión permite inferir un ánimo de dominio estable y legítimo, lo cual justifica la eventual adquisición del derecho de propiedad mediante este mecanismo.

La importancia de esta dimensión radica en su capacidad para garantizar que el ejercicio del derecho de propiedad sobre el bien se realice sin perturbaciones, reforzando la seguridad jurídica en los procedimientos notariales. De igual manera, la ausencia de litigios durante el periodo prescrito contribuye a que la posesión sea reconocida como una forma legítima de consolidar derechos, cumpliendo con los principios legales que rigen la prescripción adquisitiva. Este marco, también, subraya la necesidad

de verificar la continuidad y estabilidad de la posesión como parte del análisis realizado por el notario en el proceso de declaración de la propiedad, previniendo posibles fraudes o alegaciones infundadas que pudieran desvirtuar el procedimiento.

En esencia, la posesión pacífica se traduce en la ausencia de conflictos legales o desafíos significativos durante el tiempo en que el poseedor busca adquirir derechos de propiedad sobre el bien mediante la prescripción adquisitiva. Esto implica que la ocupación del inmueble se desarrolla sin enfrentamientos con terceros, propietarios legítimos u otras partes interesadas, y que la posesión transcurre de manera serena, sin generar tensiones ni disputas que puedan poner en entredicho la legitimidad de la misma (Palacios, 2013).

La posesión pacífica, como elemento crucial en el proceso de prescripción adquisitiva, refleja la estabilidad y la ausencia de controversias durante la ocupación continuada del bien. Este aspecto contribuye a consolidar el derecho del poseedor sobre la propiedad al demostrar que su relación con el inmueble ha transcurrido de manera armónica, sin generar situaciones que puedan cuestionar la validez de la adquisición de derechos de propiedad a través de este mecanismo legal (Bautista, 2016).

La tercera dimensión, denominada posesión pública, alude a la ocupación evidente y notoria de un bien inmueble, de modo que su uso sea reconocible y observable por cualquier tercero. Este concepto implica que el poseedor, al ejercer el control sobre la propiedad, lo hace de manera

evidente y a la vista de aquellos que puedan tener interés en la misma, así como del público en general (Mosquera, 2013).

En esencia, la posesión pública implica que la ocupación del bien no se lleva a cabo de manera clandestina o secreta, sino que es notoria y accesible para cualquier observador. Este elemento es fundamental en el proceso de prescripción adquisitiva, ya que busca garantizar que la posesión sea reconocida y conocida por la comunidad en la que se encuentra el bien, estableciendo así un grado de publicidad que respalde la legitimidad de la adquisición de derechos de propiedad (Cárdenas , 2015).

La posesión pública no solo implica la visibilidad física de la ocupación, sino también la manifestación clara de la intención de poseer la propiedad como propio. Esto puede incluir actos posesorios que no dejen lugar a dudas sobre la intención de ejercer el control sobre el bien, como mejoras en la propiedad, el pago de impuestos, o cualquier acción que demuestre de manera inequívoca la intención de considerar el inmueble como propio (Aliste, 2023).

El elemento temporal en la prescripción adquisitiva se refiere al cumplimiento de un periodo continuo de posesión sobre el bien inmueble, establecido por la normativa vigente como requisito esencial para consolidar el derecho de propiedad. Este lapso de tiempo, que debe cumplirse de manera ininterrumpida, busca demostrar la intención del poseedor de ejercer control sobre el bien de forma permanente y legítima.

La legislación peruana, en este caso, establece que el plazo de posesión debe ser suficientemente prolongado para garantizar que no existan disputas ni reclamos durante su desarrollo. Este requisito temporal tiene como finalidad proteger la estabilidad de las relaciones jurídicas y asegurar que la consolidación del derecho de propiedad no sea resultado de acciones precipitadas o conflictivas, sino de un ejercicio prolongado y armonioso del control sobre el bien (Martínez & Silva, 2023).

Por otro lado, el elemento volitivo alude a la intención manifiesta del poseedor de comportarse como propietario, ejerciendo actos propios de dominio que reflejen una relación directa y continua con el bien. Este aspecto es crucial, ya que distingue la posesión ejercida con fines de consolidación de derechos, de aquella que se lleva a cabo de manera accidental o sin intención de apropiación. El elemento volitivo se evidencia a través de acciones concretas como el mantenimiento, el uso o la explotación económica del bien, siempre de manera compatible con el derecho de propiedad. En los procesos de prescripción adquisitiva tramitados ante notarios, la verificación de esta voluntad es fundamental para prevenir intentos fraudulentos o ilegítimos de consolidación del derecho sobre un bien que no cumple con los requisitos legales (Pasco, 2024).

2.2.2 Obtención ilegal de bienes inmuebles

La obtención ilegal de bienes inmuebles constituye una problemática compleja que involucra la adquisición fraudulenta o ilícita de propiedades,

transgrediendo las normas legales y éticas que rigen el sistema de propiedad inmobiliaria. Este fenómeno abarca diversas prácticas ilícitas, como la falsificación de documentos, la usurpación de identidad y la corrupción de funcionarios, con el objetivo de apropiarse indebidamente de bienes inmuebles. Es un fenómeno complejo que abarca la adquisición fraudulenta o ilícita de propiedades, en violación de las normas legales y éticas que rigen el sistema de propiedad inmobiliaria (Ardines, 2021).

En el contexto peruano, la prescripción adquisitiva ha sido utilizada en ocasiones como un mecanismo para legitimar la apropiación ilegal de inmuebles. El Pleno Casatorio Civil N.º 1-2018-Cajamarca estableció que la prescripción adquisitiva de dominio requiere el cumplimiento estricto de los requisitos legales, incluyendo la posesión continua, pacífica y pública durante el tiempo establecido por la ley. Asimismo, el Pleno Casatorio Civil N.º 6-2021-Lambayeque enfatizó la necesidad de que la posesión sea ejercida con la intención de adquirir la propiedad, excluyendo aquellos casos en los que la ocupación se realiza de manera clandestina o violenta.

La obtención ilegal de bienes inmuebles afecta tanto a propiedades públicas como privadas, generando consecuencias negativas en la seguridad jurídica y la confianza en el sistema legal. Según Barboza De las Casas (2024), la informalidad en la propiedad inmobiliaria en el Perú ha sido promovida, en parte, por prácticas legales que permiten la consolidación de la producción informal del suelo, mediante la instrumentalización de instituciones jurídicas como la prescripción adquisitiva.

En su núcleo, la obtención ilegal de bienes inmuebles implica un desvío sistemático de los procedimientos legales establecidos para la adquisición de propiedades. Esto puede manifestarse a través de la manipulación de documentos, la falsificación de información, el uso de identidades falsas, la usurpación de identidad, la corrupción de funcionarios involucrados en procesos de registro y otras prácticas engañosas (Cianciarulo & Lamela, 2014).

Esta problemática puede afectar tanto a propiedades públicas como privadas y, en muchos casos, tiene repercusiones significativas en la seguridad jurídica, la confianza en el sistema legal y la estabilidad social. La obtención ilegal de bienes inmuebles puede socavar la integridad del sistema registral y comprometer la certeza de la propiedad, generando un ambiente propicio para la incertidumbre y la desconfianza en las transacciones inmobiliarias (Silva, 2020).

Los métodos utilizados para la obtención ilegal de bienes inmuebles pueden variar, desde la manipulación de documentos de propiedad hasta la realización de actos fraudulentos destinados a cumplir con los requisitos legales para la transferencia de propiedad. En muchos casos, esta conducta maliciosa puede involucrar a diversos actores, incluyendo estafadores, falsificadores, y en algunos casos, incluso profesionales del sector inmobiliario que participan en prácticas ilícitas (Tinajeros, 2022).

La obtención ilegal de bienes inmuebles contiene las dimensiones: seguridad jurídica en la vía notarial, fraude e impacto socioeconómico. La

primera dimensión seguridad jurídica en la vía notarial, considerando la diligencia y eficacia del sistema notarial en sus interacciones con los ciudadanos, se percibe este sistema como una alternativa ágil para llevar a cabo actos jurídicos; este enfoque responde rápidamente a las solicitudes presentadas en su oficina, cumpliendo con los plazos establecidos por la ley para la ejecución de trámites específicos (Barbetta, 2022).

En cuanto a la seguridad jurídica, es fundamental reconocer que el notariado desempeña una función esencial junto al Estado y al servicio de los ciudadanos. Cumple con una función pública al proporcionar seguridad jurídica, materializada a través de la fe pública otorgada a los documentos expedidos por él, lo que garantiza eficacia y máxima veracidad. En este sentido, la ejecución de trámites de usucapión de predios rústicos en la esfera notarial sería de gran importancia, no solo por su validez legal, sino también por la celeridad y seguridad jurídica que conllevaría; esto no solo representaría un alivio para las instancias judiciales y administrativas, sino que, también, generarían beneficios significativos para la ciudadanía y, en este caso específico, para los poseedores de los bienes (Palacios, 2013).

La segunda dimensión fraude, engloba prácticas maliciosas destinadas a adquirir propiedades de manera ilícita, especialmente a través de mecanismos como la prescripción adquisitiva. Este tipo de fraude implica el uso indebido de recursos legales, como la falsificación de documentos, la manipulación de pruebas y la usurpación de identidad, con el objetivo de cumplir con los requisitos establecidos por la ley para obtener la propiedad de un bien. Este comportamiento fraudulento no solo perjudica

a los legítimos propietarios, sino que, también, socava la confianza en el sistema legal y genera inseguridad en el mercado inmobiliario (Bautista, 2016).

La lucha contra el fraude en la obtención ilegal de bienes inmuebles en el marco legal peruano requiere medidas sólidas y efectivas. Esto implica revisar y fortalecer los procedimientos legales relacionados con la prescripción adquisitiva, cerrar posibles lagunas legales que puedan ser explotadas con fines fraudulentos y adoptar regulaciones más rigurosas. La implementación adecuada de leyes más estrictas, supervisión constante y la aplicación diligente por parte de las autoridades competentes son cruciales para prevenir y sancionar el fraude en la obtención ilegal de bienes inmuebles en Perú (Mosquera, 2013).

La tercera dimensión impacto socioeconómico, abarca una compleja interrelación de aspectos legales, sociales y económicos. Inicialmente, este fenómeno provoca una desestabilización en el sistema legal al poner en entredicho la integridad de mecanismos como la prescripción adquisitiva, erosionando la confianza de la población en la eficacia y equidad de las leyes vinculadas a la propiedad inmobiliaria (Cárdenas , 2015).

En el ámbito social, la obtención ilegal de bienes inmuebles genera incertidumbre y desconfianza en la comunidad, afectando la seguridad jurídica de los ciudadanos y propietarios legítimos. Este impacto se traduce en un clima de inseguridad que puede desmotivar la inversión en bienes raíces y obstaculizar el desarrollo urbano, dado que los posibles

inversionistas podrían percibir riesgos asociados a la propiedad inmobiliaria (Aliste, 2023).

Desde una perspectiva económica, el fenómeno tiene el potencial de inducir distorsiones en el mercado inmobiliario al propiciar transacciones fraudulentas. La adquisición irregular de bienes inmuebles puede resultar en la pérdida de inversiones legítimas y afectar negativamente el crecimiento económico al disuadir la actividad en el sector inmobiliario. Asimismo, la incertidumbre generada puede incidir en la valoración de la propiedad, complicando la definición precisa de precios y condiciones del mercado (Ardines, 2021).

2.2.3 Derecho a la propiedad

El derecho de propiedad sobre un bien se vincula con la facultad que poseen los individuos para utilizarlo, obtener beneficios económicos y disponer de él. Asimismo, el autor sostiene que este derecho es de naturaleza subjetiva, ya que otorga la capacidad de realizar actos legales en relación con un determinado objeto. En síntesis, la propiedad representa un dominio jurídico pleno que confiere al titular todas las atribuciones reconocidas por la legislación (Sáenz, 2017).

La propiedad constituye una facultad legal que permite a su titular utilizar, aprovechar, administrar y reclamar un bien. En términos generales, implica el derecho pleno de poseer y disponer de un objeto, siempre que su uso se mantenga dentro de los límites establecidos por la normativa vigente (Vásquez Ríos, 2003).

El derecho de propiedad, reconocido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, se establece como un principio fundamental e inalterable, permitiendo a su titular el uso, goce y disposición de los bienes, siempre que se respeten las normativas vigentes y se garantice su compatibilidad con el interés social. Este equilibrio asegura que el derecho de propiedad no sea absoluto, sino que se ejerza de manera respetuosa con los derechos de terceros y con el ordenamiento jurídico. En el contexto de la prescripción adquisitiva, el ejercicio de este derecho enfrenta desafíos significativos, especialmente en procedimientos notariales donde se busca consolidar la propiedad de manera legítima y transparente. La jurisprudencia ha destacado la importancia de mantener controles rigurosos y procedimientos claros que eviten fraudes y garanticen la seguridad jurídica, protegiendo tanto a los propietarios originales como a quienes buscan regularizar posesiones legítimas. Este enfoque refuerza la confianza en el sistema notarial y contribuye a la estabilidad del mercado inmobiliario, al mismo tiempo que equilibra los intereses individuales y colectivos.

En efecto, autores como Alzamora Valdez (2021) sostienen que la propiedad, más allá de una prerrogativa individual, representa una institución jurídica con función social, que debe armonizarse con el bienestar colectivo y las normas de convivencia. Desde esta perspectiva, la propiedad no puede convertirse en un instrumento de despojo, sino en un derecho ejercido de buena fe, compatible con la función social que le otorga el ordenamiento jurídico. Este enfoque permite comprender por qué

el derecho de propiedad debe ser protegido frente a intentos irregulares de apropiación que desnaturalicen su contenido.

En esa línea, el Pleno Casatorio Civil N.º 1-2018-Cajamarca estableció que la posesión prolongada, pacífica y pública puede derivar en la consolidación del derecho de propiedad a través de la prescripción adquisitiva, siempre que se respeten los procedimientos y se garantice el derecho de defensa de los posibles afectados. Este criterio refuerza la necesidad de aplicar estándares estrictos de legalidad y debido proceso en los procedimientos notariales de adquisición de dominio.

Por su parte, la Corte Suprema, en el Pleno Casatorio Civil N.º 6-2021-Lambayeque, reafirmó que la protección del derecho de propiedad exige el cumplimiento estricto de los requisitos establecidos por ley para la prescripción adquisitiva, enfatizando que la omisión de notificaciones o la presentación de pruebas insuficientes conlleva la nulidad del procedimiento notarial. En este sentido, se protege la función garantista del derecho de propiedad frente a actos que pudieran configurarse como obtención fraudulenta.

Asimismo, se destaca que la función garantista del derecho de propiedad en el marco de un Estado constitucional impone límites a su ejercicio, especialmente cuando se intenta justificar actos de apropiación irregular bajo la apariencia de prescripción. Por lo tanto, el reconocimiento de la propiedad debe estar vinculado a la legalidad, la transparencia y la buena fe, principios rectores del ordenamiento civil peruano (LP, 2021).

En suma, el derecho de propiedad constituye un pilar del sistema jurídico, pero su ejercicio debe enmarcarse en los límites constitucionales y legales, lo cual se vuelve crucial en contextos donde se invocan figuras como la prescripción adquisitiva. La doctrina y la jurisprudencia coinciden en señalar que este derecho no puede ser invocado para legitimar conductas fraudulentas, sino que debe reflejar un uso legítimo, transparente y compatible con el interés general.

2.2.4 Prescripción adquisitiva vía notarial

La prescripción adquisitiva de dominio mediante el procedimiento notarial se plantea como una opción eficiente y accesible para formalizar situaciones de posesión. Sin embargo, esta modalidad no debe entenderse como un mecanismo generalizado, sino como una opción aplicable únicamente en casos excepcionales donde se cumplan estrictamente los requisitos legales. Estos incluyen la demostración de una posesión continua, pública y pacífica durante un periodo mínimo de diez años, conforme a lo establecido en la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333. El notario, en este contexto, desempeña un rol de verificación documental y legal, asegurándose de que los documentos presentados respalden la legitimidad del reclamo. No obstante, este procedimiento no constituye la esencia de la prescripción adquisitiva, sino una alternativa específica dentro del marco legal vigente.

La prescripción adquisitiva por vía notarial constituye un mecanismo alternativo al proceso judicial, regulado por la Ley N.º 27333 y

complementado por el Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, mediante el cual el poseedor de un bien inmueble no inscrito puede adquirir legalmente su titularidad, siempre que acredite una posesión pacífica, continua y pública por un mínimo de diez años. A través de este procedimiento, el notario tiene la responsabilidad de verificar los elementos esenciales de la posesión y asegurar que se cumplan las exigencias sustantivas y formales, actuando como garante de legalidad en su función fedante (Castillo Freyre, 2021).

No obstante, esta vía ha sido objeto de intensos cuestionamientos debido a su susceptibilidad ante prácticas fraudulentas. La doctrina ha advertido que, si bien la intención del legislador fue desjudicializar la usucapión y facilitar el acceso a la formalización de la propiedad, la ausencia de mecanismos rigurosos de control puede permitir la adquisición ilegítima de inmuebles, vulnerando así el derecho de propiedad de terceros (De Vettori, 2021). Tal situación se presenta cuando no se garantiza la publicidad adecuada o cuando no se verifica debidamente la autenticidad de la documentación presentada por el solicitante.

La Corte Suprema ha sentado criterios vinculantes en el Pleno Casatorio Civil N.º 1-2018-Cajamarca, donde reafirmó que la prescripción adquisitiva, incluso cuando se tramita notarialmente, debe observar estrictamente los principios de publicidad, buena fe y legalidad. La sentencia destaca que el procedimiento no puede ser utilizado como una herramienta para legalizar actos de posesión ilegítima o que se deriven de

ocupaciones clandestinas o violentas, pues se atentaría contra la seguridad jurídica y el orden público (El Peruano, 2018).

Asimismo, el Pleno Casatorio Civil N.º 6-2021-Lambayeque determinó que el notario no solo debe constatar la posesión material, sino también agotar todas las diligencias necesarias para identificar a los titulares registrales, notificar adecuadamente y verificar que no existan oposiciones. La omisión de estos pasos esenciales invalida el procedimiento, debido a que afecta directamente el derecho de defensa y el debido proceso de los legítimos propietarios (El Peruano, 2021).

Desde una perspectiva doctrinal, García y Priscila (2011). sostiene que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva solo será válido si el notario actúa con criterios estrictos de control y razonabilidad. En caso contrario, su actuación puede ser calificada como negligente, generando responsabilidad civil y eventualmente penal si facilita, directa o indirectamente, la desposesión fraudulenta de un inmueble.

El estudio realizado por Alegría y Zúñiga en 2016 pone de manifiesto la vulnerabilidad del sistema notarial frente a actos fraudulentos y prácticas de corrupción. Según los autores, en varias ocasiones los notarios han sido engañados mediante la presentación de documentación falsa, lo que ha derivado en la afectación de los derechos de propiedad de legítimos titulares. Este tipo de situaciones subraya la importancia de establecer controles más rigurosos y garantizar la formación adecuada de los notarios para prevenir este tipo de abusos. Asimismo, se destaca la relevancia de

fortalecer las herramientas legales y administrativas que respalden un uso legítimo y transparente de la prescripción adquisitiva notarial.

La jurisprudencia reciente de la Corte Suprema ha desempeñado un rol crucial en la evaluación de la validez de los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva. Estas decisiones buscan equilibrar la necesidad de agilizar la regularización de bienes inmuebles con la obligación de proteger los derechos de los propietarios originales. La Corte ha subrayado que la aplicación de esta figura debe alinearse con los principios de buena fe, justicia y equidad, evitando que se convierta en un mecanismo para legitimar actos ilícitos. Este enfoque contribuye a consolidar la confianza en el sistema notarial y a garantizar que se respete el derecho fundamental de propiedad en todas sus dimensiones.

2.2.5 Fraude en la prescripción adquisitiva vía notarial

Cabe resaltar que la prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que busca regularizar la situación de un inmueble cuando ha sido ocupado de manera pacífica y continuada por un tercero durante un período determinado de tiempo. Sin embargo, esta figura debe ser aplicada de manera transparente y respetando los derechos de los verdaderos propietarios. Es fundamental que se establezcan mecanismos de control y supervisión más estrictos en las notarías para evitar la comisión de actos ilícitos relacionados con la prescripción adquisitiva de dominio. Del mismo modo, resulta fundamental concientizar a la ciudadanía acerca de la relevancia de resguardar sus derechos de propiedad y fomentar la

denuncia de posibles irregularidades detectadas en los trámites notariales (Avendaño, 2016).

La prescripción adquisitiva de dominio mediante escritura pública se introdujo en el sistema legal peruano para facilitar la formalización de derechos de propiedad sobre bienes no registrados en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Aunque esta herramienta ha sido efectiva al otorgar seguridad jurídica a numerosos titulares, su implementación presenta desafíos relacionados con la protección del derecho de propiedad. Una de las principales limitaciones es la ausencia de mecanismos que alerten sobre posibles abusos o actos lesivos, lo que pone en riesgo la confianza en los procedimientos notariales y la integridad del sistema registral.

Para abordar esta problemática, se sugiere implementar un sistema de publicidad en la Ficha Registral que registre todos los actos relacionados con solicitudes de prescripción adquisitiva notarial, asegurando así una mayor transparencia y monitoreo. De acuerdo con la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp, 2017), la prescripción adquisitiva de dominio es un instrumento jurídico que faculta a quien posee un bien a obtener su propiedad, siempre que haya mantenido una posesión conforme a los requisitos legales durante el plazo establecido por la normativa. Además, se plantea establecer criterios estrictos para la verificación documental y la autenticación de requisitos, reforzando el rol de los notarios en la prevención de fraudes. Complementariamente, se sugiere que los Registros Públicos mantengan una base de datos

centralizada y accesible para verificar la legitimidad de las solicitudes. Estas reformas buscan equilibrar la agilidad del proceso con la protección de los derechos de los propietarios, consolidando así la seguridad jurídica y la confianza en el sistema notarial peruano.

Desde el plano doctrinario, Mendoza (2024) afirma que el procedimiento notarial debe ser excepcional y de aplicación restrictiva, considerando que el derecho de propiedad, al ser fundamental, requiere una protección reforzada frente a eventuales usurpaciones revestidas de legalidad aparente. El autor señala que la prescripción notarial, sin una adecuada verificación probatoria, puede convertirse en un instrumento de legalización de despojos, especialmente en zonas urbanas donde la informalidad y el déficit de supervisión registral son recurrentes.

Jurisprudencialmente, la Corte Suprema ha sido clara en establecer límites frente al uso desviado de esta figura. En el Pleno Casatorio Civil N.º1-2018-Cajamarca, se reafirma que el procedimiento notarial no puede prescindir del cumplimiento estricto de los requisitos sustanciales de posesión continua, pacífica y pública, y que la verificación de dichos requisitos no puede reducirse a la revisión formal de documentos presentados por el solicitante. Asimismo, el Pleno Casatorio Civil N.º6-2021-Lambayeque estableció que el uso indebido del procedimiento notarial para obtener la propiedad sobre inmuebles ubicados en zonas de dominio público –como playas o áreas de uso estatal– configura una causal de nulidad por contravenir normas de orden público.

En este contexto, el fraude en la prescripción adquisitiva notarial representa no solo una amenaza para los propietarios legítimos, sino también una grave afectación a la función garantista del Estado en materia de seguridad jurídica. La jurisprudencia ha venido corrigiendo estas desviaciones, exigiendo a los notarios una actuación más activa en la verificación de la legitimidad de la posesión invocada, como se aprecia en la sentencia de la Casación N.º 4755-2019-Lambayeque, donde se anuló el procedimiento notarial por haberse omitido la notificación a los verdaderos titulares registrales.

Por lo tanto, la necesidad de establecer un marco normativo más riguroso y coherente se hace imperativa, con el objetivo de proteger el derecho de propiedad y fortalecer la institucionalidad notarial. Como señala Núñez del Prado (2021), mientras no se consolide un sistema preventivo y articulado de verificación, la vía notarial seguirá siendo vulnerable a la simulación y al fraude, situación que socava gravemente la confianza en el sistema de justicia y en el tráfico inmobiliario.

2.3 Hipótesis

2.3.1 Hipótesis General

En este caso no presentamos una hipótesis, ya que se trata de una investigación cualitativa, que por su naturaleza no requiere necesariamente de una hipótesis, además teniendo en cuenta el tema a investigar que está referido al análisis de las deficiencias que la corte

suprema ha detectado en los últimos 6 años, respecto a la prescripción adquisitiva notarial, no aplicaría una hipótesis.

Capítulo III: Diseño Metodológico

3.1 Tipo de estudio

La investigación adopta un enfoque cualitativo, dado que su propósito es examinar casos concretos resueltos por la Corte Suprema. Este tipo de metodología se emplea en múltiples disciplinas, como las ciencias sociales, la psicología, la antropología y la educación. Su objetivo principal es interpretar y comprender fenómenos de carácter social, humano o cultural desde una perspectiva analítica y subjetiva (Damian, 2018).

El tipo de investigación según su propósito intrínseco, es descriptivo, ya que busca analizar la jurisprudencia de la Corte Suprema respecto a pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva declarada en la vía notarial.

El tipo de investigación según su propósito extrínseco, es una investigación aplicada, ya que se busca que, de lo analizado en las casaciones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial, se corrijan las deficiencias presentadas o se implemente la normativa actual sobre la referida problemática.

3.2 Diseño de estudio

El diseño de la investigación fue fenomenológico, adecuado para explorar y comprender las experiencias y percepciones de los operadores jurídicos respecto a la nulidad de la prescripción adquisitiva notarial. Este diseño permitió acceder a la esencia de las interpretaciones jurídicas y su aplicación práctica (Castillo, 2021).

En cuanto a las técnicas de análisis de datos, se empleó el análisis de contenido jurídico-documental, el cual permite examinar detalladamente las sentencias seleccionadas de la Corte Suprema, identificando patrones, argumentos jurídicos, fundamentos normativos y criterios jurisprudenciales sobre la validez o nulidad de actos jurídicos vinculados a la prescripción adquisitiva notarial. Esta técnica incluye la codificación temática de los argumentos jurisprudenciales, la identificación de categorías sustanciales y procedimentales, y la interpretación de las líneas jurisprudenciales conforme a los principios del derecho civil y constitucional.

El procesamiento de los datos se realizó de manera sistemática mediante fichas de análisis documental, lo que permitió organizar y clasificar la información en función de las variables y dimensiones planteadas en los objetivos de la investigación. Esta estrategia metodológica garantizó un análisis riguroso, coherente y alineado con el propósito del estudio.

3.3 Método de investigación

Se aplicaron métodos de análisis documental y revisión jurisprudencial, permitiendo examinar de manera sistemática las sentencias emitidas por la Corte Suprema en el periodo señalado. Este enfoque facilitó la identificación de criterios jurisprudenciales relevantes y su evolución a lo largo del tiempo.

3.4 Técnicas e instrumentos

3.4.1 Técnica

Se utilizó la técnica de análisis y revisión documental, referidas a casaciones de la Corte Suprema, para tener un mejor resultado y llegar a una conclusión objetiva. Según Solís (2008), la información recopilada debe atravesar diversas etapas antes de su análisis. Una de ellas es la depuración, que implica organizar y estructurar los datos obtenidos para enfocarse únicamente en la información relevante. Posteriormente, se realiza un control de calidad con el propósito de identificar posibles omisiones o errores en la recolección de datos. Luego, la información se clasifica en categorías y, finalmente, se procede a su interpretación.

3.4.2 Instrumento

Se utilizó en el estudio fue una ficha de recolección de datos de jurisprudencia, que va a permitir recabar información con respeto al tema de estudio.

3.5 Participantes

La presente investigación utilizó un muestreo no probabilístico de tipo deliberado o intencional, el cual se justifica plenamente en función de los objetivos propuestos y el tipo de análisis requerido. Este tipo de muestreo implica que la selección de los casos se realiza en función del juicio del investigador, quien identifica aquellos elementos que mejor representan el fenómeno de estudio. En este caso, se seleccionaron sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, específicamente aquellas que

abordan pretensiones de nulidad de actos jurídicos derivados de la prescripción adquisitiva tramitada por la vía notarial.

Figura 1

Criterios de selección de sentencias

Criterio	Inclusión	Exclusión
Tiempo	Sentencias entre 2018 – 2023	Sentencias fuera de ese rango temporal
Fuente	Publicadas en el Diario Oficial El Peruano	Sentencias no publicadas oficialmente
Materia	Nulidad de acto jurídico por prescripción adquisitiva notarial	Otros tipos de prescripción (judicial, extrajudicial) o nulidades no relacionadas
Procedencia	Casaciones admitidas y resueltas en el fondo	Casaciones improcedentes o inadmisibles

Fuente: *Elaboración propia*

Se definieron los criterios de inclusión considerando la relevancia institucional y jurídica que tiene la Corte Suprema de Justicia en el sistema legal

peruano. Dado que sus pronunciamientos, en especial las sentencias de casación, orientan y uniformizan la interpretación y aplicación del derecho a nivel nacional, se seleccionaron aquellas resoluciones emitidas entre los años 2018 y 2023 que aborden expresamente pretensiones de nulidad de la prescripción adquisitiva vía notarial. Este periodo fue elegido por representar una etapa reciente que refleja con mayor precisión la evolución jurisprudencial sobre esta figura jurídica.

En consecuencia, los documentos seleccionados para el análisis fueron casaciones publicadas en el Diario Oficial El Peruano, emitidas por la Corte Suprema, que discutan específicamente los fundamentos sustanciales y/o procedimentales relacionados con la validez o invalidez del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva.

En cuanto a los criterios de exclusión, se descartaron aquellas resoluciones que:

- Fueron declaradas improcedentes o inadmisibles, ya que no desarrollan argumentos jurídicos de fondo, y por lo tanto, no aportan al análisis doctrinal ni jurisprudencial requerido por la investigación.
- No guardan relación directa con la temática de la nulidad de la prescripción adquisitiva notarial, incluso si mencionan indirectamente esta figura.
- No fueron emitidas por la Corte Suprema (es decir, resoluciones de instancias inferiores), debido a que el objeto del estudio es exclusivamente jurisprudencial a nivel supremo.

Capítulo IV: Resultados y discusión

4.1 Resultados

Las unidades de análisis de esta investigación comprenden trece sentencias casatorias, para las cuales se utilizó como instrumento la ficha de análisis documental, con el propósito de identificar contenido relevante para cada objetivo de estudio. Los resultados obtenidos se presentan en tablas que facilitan su interpretación y comparación.

Como se indicó anteriormente, la investigación se fundamenta en el acceso a información pública, lo que conlleva la revisión de sentencias en casación disponibles en el portal del diario oficial “El Peruano.” Cabe señalar que las tablas incluidas se han elaborado a partir de estas publicaciones.

A continuación, se presenta un listado representativo de las casaciones analizadas, seleccionadas conforme a los criterios y parámetros definidos para este estudio. De acuerdo con las directrices de investigación, se especifican las casaciones incluidas en el análisis, correspondientes al periodo 2018-2023.

Tabla 1

Listado de casaciones analizadas del 2018 a 2023

N° de Expediente	Resumen de la Controversia
Casatorio	
2434-2017 Ayacucho	Se identificaron como partes principales al demandante Juan Delgado Espinoza, representado por Enrique Torres Alcántara, y al demandado Ángel

Gregorio Acosta Arones. La controversia surgió por la solicitud de nulidad del acto jurídico mediante el cual se declaró la prescripción adquisitiva notarial del inmueble ubicado en la Avenida Cusco N.º 1251, aduciendo irregularidades en el procedimiento. El demandante sustentó su pretensión señalando el incumplimiento de los requisitos legales, específicamente la ausencia de notificación adecuada y la falta de posesión ininterrumpida, pacífica y pública por parte del demandado, requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil. Por su parte, la defensa argumentó que la posesión se había ejercido de manera prolongada y que se cumplió con la publicación de edictos conforme a lo estipulado en la Ley N.º 27333.

La causa principal de nulidad se sustentó en la vulneración del derecho de propiedad consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, al haberse omitido notificar al legítimo propietario sobre el procedimiento notarial. Aunque la casación se identificó con el año 2017, su resolución se emitió en 2018 debido a los tiempos procesales. En la sentencia, la Corte Suprema concluyó que el demandado no cumplía con los requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva, especialmente el de posesión pacífica, ya que existían antecedentes de litigios por

ocupación precaria que desvirtuaban su supuesta posesión. Además, se detectaron omisiones en los requisitos formales del procedimiento notarial, como la ausencia de certificados de posesión y planos debidamente acreditados. Finalmente, se resolvió declarar fundada la nulidad del acto jurídico y cancelar la Ficha Registral N.º 11036986, reafirmando la protección del derecho de propiedad y el debido proceso como principios fundamentales.

3168-2016-Huaura

Las partes en litigio fueron Donata Catalina Castro Tiburcio, quien interpuso la demanda de nulidad de acto jurídico, y Nemesio Víctor Castro Tiburcio, junto con Angélica Arellano Beteta, quienes se defendieron en el proceso. La demandante argumentó que el demandado había obtenido de manera irregular la declaración notarial de prescripción adquisitiva del inmueble perteneciente a la sucesión de sus padres, Ismael Castro Bravo y Aniceta Tiburcio Bustamante. La controversia radicó en la presunta vulneración de los derechos sucesorios de la demandante, quien afirmó que el predio formaba parte de la masa hereditaria y que el demandado, mediante colusión y actos malintencionados, gestionó la prescripción adquisitiva del inmueble sin respetar las normas aplicables ni notificar adecuadamente a los herederos.

La causal de nulidad se centró en la infracción de normas de orden público y simulación absoluta, ya que se alegaba que el demandado, en lugar de hacer valer un título de propiedad previo, utilizó la prescripción adquisitiva para apropiarse del bien en detrimento de los derechos sucesorios de la demandante. Aunque la casación fue registrada como del año 2016, su resolución final ocurrió en 2017 debido a los tiempos procesales. La Corte Suprema concluyó que el demandado no incurrió en mala fe al omitir su título en el trámite notarial y determinó que no hubo vulneración de normas de orden público ni simulación absoluta. En consecuencia, declaró infundado el recurso de casación interpuesto por la demandante, ratificando la sentencia de vista de la Sala Civil de Huaura. Este pronunciamiento reafirmó la relevancia de la posesión ininterrumpida y pacífica como requisitos esenciales en la prescripción adquisitiva, siempre que se garantice el respeto al debido proceso.

4928-2016-LIMA

Las partes principales fueron la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en calidad de demandante, y Ángel Roberto Gherzi Casali, como demandado. La demanda tenía como pretensión principal la nulidad parcial de un acto jurídico derivado de un Acta de Protocolización del año 2003 que otorgaba derechos de propiedad al demandado sobre

un área de terreno estatal. La Superintendencia argumentó que dicha acta transgredía disposiciones legales al superponer una parte de 37,602.18 metros cuadrados del predio declarado como propiedad del demandado con un área inscrita previamente como bien estatal en el Registro de Propiedad de Sullana. Este conflicto subyace en la inmatriculación incorrecta de la propiedad mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial y la presunta falta de cumplimiento de los requisitos legales.

La controversia se centró en determinar la validez de los derechos de propiedad obtenidos a través de la prescripción adquisitiva notarial, a la luz de las disposiciones de orden público y la ley aplicable. La causa de nulidad alegada fue la contravención al inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, que declara nulos los actos contrarios a las leyes de orden público. Si bien la casación lleva el año 2016, fue resuelta en 2018 debido a los tiempos procesales y las complejidades inherentes al análisis del caso. La Corte Suprema concluyó que el procedimiento de prescripción no cumplió con los requisitos esenciales, como la anotación preventiva en el registro, la notificación al titular registral y la constatación física del inmueble. Además, se verificó que el área en disputa estaba dentro de una zona de dominio restringido según la Ley

N.º 26856. Por ello, se declaró infundado el recurso de casación, confirmándose la nulidad parcial del acto jurídico y la prevalencia del derecho de propiedad de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

644-2016-Sullana

Las partes involucradas fueron Esther Modesta Casas Chambillo como demandante y Enrique Rolando Rázuri Seminario junto con Cloris Coloma Cruz de Rázuri como demandados. La controversia giró en torno a la nulidad del acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en Transversal Tarapacá N.º 584-A, Sullana. Según la demandante, el procedimiento notarial realizado por el notario Alfonso De la Cruz Ríos presentaba irregularidades sustanciales, tales como la falta de emplazamiento adecuado, el incumplimiento de requisitos legales y la inexistencia de posesión continua, pacífica y pública por parte de los demandados. El caso adquirió complejidad debido a la inmatriculación del predio en Registros Públicos y los conflictos sobre la titularidad y ocupación del inmueble.

La demanda se basó en la causal de nulidad absoluta prevista en el inciso 6 del artículo 219 del Código Civil, que exige que los actos jurídicos cumplan con las formalidades legales bajo sanción de nulidad. Sin embargo, la Sala Superior concluyó que el procedimiento notarial había observado lo dispuesto

en los artículos 504 y 505 del Código Procesal Civil y otros requisitos normativos, revocando así la sentencia de primera instancia que había declarado la nulidad del acto. La Corte Suprema evaluó el recurso de casación presentado por la demandante en 2016, resolviéndolo en 2017. Determinó que no se configuraron las infracciones normativas procesales ni materiales alegadas, incluyendo la falta de forma prescrita y la improcedencia de los argumentos sobre posesión. En consecuencia, declaró infundado el recurso de casación, consolidando la validez del acto jurídico en cuestión y ratificando la sentencia de segunda instancia.

660-2017-Cusco

José Alfredo Yauri Quispe presentó una demanda solicitando la nulidad del acto jurídico de declaración de propiedad emitido el 25 de septiembre de 2006, así como del contrato de compraventa celebrado entre Clara Chullo Meza y Darío Hachiri Álvarez. Argumentó que el inmueble, originalmente de sus padres, pasó a ser propiedad de los herederos tras el fallecimiento de su madre en 1991. Sin embargo, su padre, Aurelio Yauri Puma, realizó la venta del predio sin incluir la participación de los herederos legítimos. Posteriormente, Clara Chullo Meza fue declarada propietaria del bien mediante prescripción adquisitiva

notarial en 2006 y, al año siguiente, transfirió el inmueble a Hachiri Álvarez.

La nulidad fue solicitada debido a irregularidades en el procedimiento notarial, como la falta de notificación a los herederos, la ausencia de certificación municipal y la posesión presuntamente no pacífica, pública ni continua durante el tiempo requerido. No obstante, el fallo del Poder Judicial confirmó que el procedimiento notarial cumplió con la normativa aplicable. Además, se determinó que no era exigible la notificación a los herederos en este tipo de trámite no contencioso. Por último, se reconoció el derecho de propiedad a Darío Hachiri Álvarez, quien actuó bajo el principio de buena fe registral al verificar que el inmueble estaba inscrito correctamente en los Registros Públicos.

4040-2016 Lima

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) demandó la nulidad de varios actos jurídicos, incluyendo un acta del 14 de agosto de 2003 que reconocía a Gonzalo Belmont Penny como propietario de un terreno de 12,000 m² y su aclaratoria del 17 de octubre de 2005. También, solicitó la nulidad de una escritura pública del 15 de julio de 2008, que transfirió el terreno a Manuel Rafael Soavi Boselli, Luz María Drinot Portal y Lía María Drinot Portal, así como de la hipoteca constituida y su inscripción. La SBN alegó que el terreno era propiedad estatal desde 1935, cuando se

inscribió a nombre de la Compañía Petrolera "Los Lobitos", y afirmó que los actos cuestionados no cumplieron con los requisitos legales, vulnerando los derechos del Estado.

La Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación interpuesto por la SBN, anulando la sentencia de vista por falta de motivación suficiente. Se determinó que el procedimiento notarial no cumplió con requisitos esenciales, como la anotación preventiva en el registro y la notificación adecuada a todos los interesados. La resolución ordenó que la Sala Superior emita un nuevo pronunciamiento que considere los puntos señalados, garantizando así el debido proceso y los derechos de la SBN. Gonzalo Belmont Penny argumentó que su madre tomó posesión del terreno en 1996, mientras que los adquirentes señalaron que el proceso notarial comenzó en 2002, cuando la SBN aún no era titular registral. Sin embargo, el fallo finalizó con la devolución del caso a la Sala Superior para una nueva resolución.

105-2019-Lima

En este caso, las partes involucradas fueron Celestino Óscar Suárez Lagos como demandante, y Ricardina Suárez Merino, Yolanda Eulalia Suárez Merino, la Empresa Corporación de Vidrios y Aluminios Santa Cruz E.I.R.L., y el notario Ciro Gálvez Herrera como

demandados. La controversia principal se centró en la nulidad de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado en Calle Real N.º 1275, Huancayo, así como en la nulidad de los asientos registrales asociados. El demandante argumentó que dicho inmueble formaba parte de la masa hereditaria dejada por su padre, Teodoro Suárez Díaz, y que el procedimiento notarial realizado por Ricardina Suárez Merino contenía irregularidades sustanciales, además de vulnerar derechos sucesorios.

La demanda se fundamentó en los artículos 219 (incisos 7 y 8), 985, 1354 y 1362 del Código Civil, además de normas procesales y administrativas relacionadas con la prescripción adquisitiva notarial. Entre los principales argumentos, se alegó que el bien en cuestión estaba sujeto a copropiedad hereditaria y que el procedimiento notarial careció de formalidades esenciales, como la notificación a titulares registrales y la anotación preventiva en Registros Públicos.

La primera y segunda instancia declararon infundada la demanda al concluir que el inmueble en cuestión no formaba parte de la masa hereditaria del causante, sino que había sido transferido previamente a Lucio Maximiliano Sedano Román y esposa en 1948. Sin embargo, la Corte Suprema, al evaluar el recurso de

casación interpuesto por el demandante, detectó vulneraciones al debido proceso, específicamente en la valoración de medios probatorios y en la omisión de actuaciones necesarias para determinar la identidad y naturaleza jurídica del bien controvertido.

Un aspecto crucial fue la divergencia sobre si los inmuebles descritos en la Partida 03005276 y la Escritura Pública de prescripción adquisitiva eran el mismo bien. Esta cuestión no fue resuelta adecuadamente por las instancias inferiores, que llegaron a conclusiones contradictorias basadas en interpretaciones parciales de los medios probatorios. La Corte Suprema destacó que el juez tiene la obligación de adoptar medidas necesarias, incluyendo la disposición de pruebas de oficio, para llegar a la verdad material. Esto incluye peritajes y diligencias de inspección judicial para esclarecer si los bienes son idénticos, las razones de las discrepancias en metraje, numeración y colindancias, y si el inmueble pertenece o no a la masa hereditaria.

Finalmente, la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación, anuló la sentencia de vista y ordenó que la Sala Superior emita un nuevo fallo considerando las observaciones realizadas, incluyendo un análisis exhaustivo y contradictorio de las pruebas pertinentes.

El proceso se centró en la demanda de nulidad de actos jurídicos planteada por la demandante, Justina Montoya Gutiérrez viuda de Zegarra, contra el demandado Edgard Rony Valdivia Medina, el notario Fernando Denis Begazo Delgado, la Oficina Registral de Arequipa y otros. Los actos cuestionados incluyeron el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la Avenida Jorge Chávez N.º 309, Arequipa, así como la escritura pública de compraventa de 1991 realizada entre la abuela y madre del demandado. La demandante alegó que estos actos infringían su derecho de copropiedad y adolecían de nulidades vinculadas a la falta de manifestación de voluntad de los condóminos, irregularidades en el procedimiento notarial y trasgresiones al orden público.

La controversia surgió de la condición jurídica del inmueble y de los derechos de copropiedad indivisa, que, según la demandante, permanecían vigentes al momento de la prescripción adquisitiva notarial. La demandante argumentó que las acciones realizadas por el demandado para adquirir el dominio contravenían disposiciones legales, como los artículos 983, 984 y 985 del Código Civil, y que, además, la venta original era nula, al haberse realizado sin división formal de las cuotas ideales del bien. El demandado,

por su parte, sostuvo que el inmueble ya había sido subdividido en virtud de una declaratoria de fábrica inscrita en 1972, la cual, según su interpretación, extinguía la copropiedad.

Aunque la casación fue registrada en 2019, el fallo definitivo fue emitido en 2021, destacando que las fechas corresponden al año en que se interpusieron los recursos legales y no necesariamente al de resolución judicial. Este detalle metodológico resalta la temporalidad del sistema de justicia y la necesidad de delimitar claramente los años de análisis en estudios cuantitativos.

La Sala Suprema determinó que el inmueble continuaba en estado de indivisión, ya que la declaratoria de fábrica no constituía un acto de partición ni extinguía la copropiedad. Además, se concluyó que la compraventa de 1991 adolecía de nulidad al disponer de una parte física de un bien indiviso sin cumplir con los requisitos legales. En cuanto a la prescripción adquisitiva notarial, se estableció que, al tratarse de un bien común, no podía ser adquirida por uno de los copropietarios, según el artículo 985 del Código Civil. Estos hallazgos llevaron a declarar la nulidad de los actos jurídicos cuestionados, anulando las inscripciones registrales

correspondientes y revirtiendo los efectos jurídicos de dichos procedimientos.

3924-2017 San Martín

El demandante Ángel Américo Álvarez Patow y su conviviente adquirieron un inmueble en Calle Mariscal Cáceres N° 493-495 en 1984. Tienen varios hijos y la demandada Shirley Ushiñahua Torres, es nuera del demandante, quien les permitió vivir en la propiedad temporalmente. En 2012, el demandante solicitó a la demandada que desocupara el inmueble para venderlo, pero ella tramitó una declaración de prescripción adquisitiva (PA) sin notificarlo. El demandante argumenta que esta falta de notificación, junto con la ausencia de documentos necesarios, invalida el proceso.

La Corte Suprema desestimó el recurso de casación interpuesto por la demandada, confirmando la decisión de la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto. Esta instancia había revocado la sentencia de primera instancia y declaró fundada la demanda presentada por Ángel Américo Álvarez Patow. Como resultado, se anuló el acta de prescripción adquisitiva de dominio y se ordenó la cancelación de las inscripciones registrales vinculadas al caso.

El tribunal identificó múltiples irregularidades en el procedimiento notarial, como la falta de notificación a los legítimos propietarios, la ausencia de pruebas del

pegado de carteles en el inmueble, y datos falsos sobre los colindantes, incluyendo el registro de una persona fallecida. Además, se comprobó la mala fe de la demandada al intentar apropiarse del bien de manera indebida. La Corte, también, dispuso la remisión de los actuados al Colegio de Notarios de Loreto para evaluar la actuación del notario responsable.

Finalmente, se anuló la declaración de propiedad y las inscripciones correspondientes, garantizando los derechos del demandante y otros copropietarios del inmueble.

2924-2018-Lima

El litigio giró en torno a la demanda interpuesta por Pablo Marcial Baldeón Palomino contra Victorina Espinoza Soto y otros, con el objetivo de anular actos jurídicos vinculados a un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial que declaró a la demandada como propietaria de un inmueble ubicado en Surquillo. Los actos cuestionados incluyeron el acta de protocolización de la prescripción adquisitiva y una ampliación de declaratoria de fábrica, ambas inscritas en registros públicos. La parte demandante alegó que el inmueble estaba sujeto a un régimen de copropiedad, lo que impedía legalmente su adquisición por prescripción, según el artículo 985 del Código Civil. Además, denunció que no fue notificado del

procedimiento notarial, vulnerándose su derecho a la defensa.

El conflicto radicó en determinar si los actos jurídicos cuestionados cumplían con los requisitos legales. La demandada sostenía que había adquirido el inmueble mediante una compraventa de buena fe y que había ejercido posesión continua durante el tiempo exigido por la ley. Sin embargo, el demandante, heredero del copropietario Roberto Baldeón Sarmiento, argumentó que la copropiedad nunca fue extinguida y que el procedimiento notarial fue irregular. La causa del recurso de casación se centró en analizar la infracción del artículo 985 del Código Civil, que prohíbe a los copropietarios adquirir bienes comunes por prescripción, y la posible vulneración del debido proceso por la falta de notificación.

Aunque la casación fue tramitada en 2018, la resolución final se emitió en 2021. Este desfase temporal refleja la complejidad del caso y la dinámica del sistema judicial peruano. La Sala Suprema concluyó que el procedimiento de prescripción adquisitiva adolecía de nulidad al no haber cumplido con la notificación al copropietario, configurándose así una violación al debido proceso. Asimismo, se estableció que el inmueble permanecía bajo un régimen de copropiedad y que la demandada no podía

adquirirlo mediante prescripción, según el artículo 985 del Código Civil. En consecuencia, se confirmó la nulidad de los actos cuestionados, declarando infundado el recurso de casación de la demandada.

132-2018 Huaura

El demandante Miguel Humberto Nava Mungui y Elías Terrones Lizondre son coherederos de Teodomira Lizondre respecto a un predio indiviso en Huacho. Los demandados, Carlos Humberto Conde Salinas y Elsa Mendoza Zúñiga de Conde, adquirieron derechos sobre el inmueble mediante una escritura de compraventa en 1995 otorgada por Miguel Elías Terrones Lizondre (Co Heredero). Sin embargo, se han declarado propietarios del bien a través de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, a pesar de que la ley establece que los copropietarios no pueden prescribir un bien común.

Fue resuelto por la Corte Suprema declarando infundados los recursos de casación presentados. Se ratificó la decisión emitida en segunda instancia, la cual declaró procedente la demanda presentada por Miguel Humberto Nava Mungi. En consecuencia, se invalidó la escritura pública que acreditaba la prescripción adquisitiva de dominio y se ordenó la cancelación de los registros vinculados al inmueble.

La Corte concluyó que los demandados habían adquirido acciones y derechos como copropietarios

mediante una escritura pública en 1995, lo que reconocía la existencia de copropiedad. Sin embargo, intentaron posteriormente obtener la totalidad del bien mediante un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, violando el artículo 985 del Código Civil, que prohíbe a los copropietarios o sus sucesores adquirir bienes comunes por esta vía.

La sentencia fue ratificada al considerar que los demandados aceptaron previamente la copropiedad del inmueble, lo cual invalida cualquier intento de apropiación exclusiva. Asimismo, se determinó que no hubo infracción normativa procesal ni material en las instancias previas, confirmando la legalidad de las decisiones judiciales y la nulidad de los actos jurídicos cuestionados.

1979-2020 Lima

El proceso fue iniciado por Ricardo Shimabukuro Matsumoto, quien interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico contra Luis Castillo Espinoza y el notario público César Humberto Bazán Naveda. El objeto del litigio fue la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio emitida el 20 de diciembre de 2012 por la Notaría Bazán Naveda, sobre un inmueble ubicado en San Bartolo. La demanda alegó la existencia de un fin ilícito, argumentando que el procedimiento notarial fue irregular y se sustenta en falsos documentos y declaraciones. Además, se

denunció que no se cumplió con los requisitos legales para la declaración de prescripción adquisitiva, incluyendo la notificación adecuada a los colindantes y la verificación de la posesión continua y pacífica del inmueble.

El conflicto principal radicó en determinar si el procedimiento notarial cumplía con los requisitos establecidos por ley, considerando que el demandante había adquirido el inmueble en una subasta pública municipal en 1983, aunque la escritura pública no se llegó a concretar por razones administrativas. El demandante argumentó que el inmueble fue inscrito ilegalmente a nombre de Luis Castillo Espinoza a través de un procedimiento notarial que omitió las verificaciones necesarias. El recurso de casación presentado por el notario demandado alegó vulneraciones al debido proceso y a la adecuada valoración de los medios probatorios, además de señalar la indebida aplicación de normas.

A pesar de que la casación fue interpuesta en 2020, el fallo final se emitió en 2022, reflejando un análisis exhaustivo del caso por parte de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema. El tribunal concluyó que el procedimiento notarial adolecía de serias irregularidades, incluyendo declaraciones testimoniales idénticas y carentes de credibilidad,

notificaciones defectuosas a los colindantes y omisiones en el acta de presencia notarial, como la falta de constatación de la posesión efectiva del inmueble. La Corte, también, señaló que no se respetaron normas de orden público y buenas costumbres, configurándose así un fin ilícito según el artículo 219 inciso 4 del Código Civil.

En su decisión, la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación y confirmó la nulidad del acto jurídico. Este caso subraya la importancia de cumplir estrictamente con los requisitos legales en procedimientos notariales de prescripción adquisitiva, destacando que cualquier irregularidad puede dar lugar a la nulidad del acto.

4755-2019 Lambayeque

El 20 de julio de 2010, Williams Celis Rivas solicitó la prescripción adquisitiva de dominio y, mediante la Escritura Pública N.º 110 del 14 de octubre de 2010, se le declaró propietario de un inmueble ubicado en la Calle Vicente de la Vega, Chiclayo. Guillermo Celis Supo, el demandante, alegó haber poseído el bien desde 1997 de manera continua y pacífica, cuestionando la validez del procedimiento notarial mediante el cual su sobrino obtuvo la titularidad. Según el demandante, dicho procedimiento vulneró normas de orden público, ya que el demandado no cumplía los requisitos legales ni había ejercido posesión efectiva

sobre el inmueble. Además, señaló irregularidades como notificaciones deficientes y datos falsos en los documentos presentados.

Por su parte, el demandado argumentó que el demandante solo ocupó el inmueble en calidad de arrendatario y fue desalojado a través de un proceso judicial. Sin embargo, la Corte Suprema concluyó que el procedimiento notarial incumplió normas esenciales establecidas en la Ley N.º 27333 y el Código Procesal Civil, como la correcta notificación a los copropietarios registrados. En su fallo, la Corte desestimó el recurso de casación interpuesto por el demandado, ratificando la invalidez del acto jurídico de prescripción adquisitiva y disponiendo la eliminación del registro asociado.

El tribunal enfatizó que la declaración de prescripción adquisitiva debe ajustarse estrictamente a los requisitos establecidos por la normativa, dado el carácter excepcional del procedimiento. Si bien Williams Celis Rivas tiene la posibilidad de presentar una nueva solicitud en el futuro, esta deberá cumplir íntegramente con las disposiciones legales. Por último, la decisión fue difundida en el diario oficial "El Peruano" para asegurar su acceso público.

Fuente: Elaboración propia (2024)

El análisis de las casaciones evidenció diversas deficiencias tanto en los requisitos sustanciales como procedimentales de la prescripción adquisitiva. Entre las convergencias más notables, se identificó un incumplimiento reiterado de los requisitos sustanciales, como la posesión pública, pacífica y continua, en la mayoría de los casos anulados. Por ejemplo, en la casación N.º 2434-2017 Ayacucho, se determinó que la posesión no era pacífica debido a antecedentes de litigios relacionados con la ocupación precaria, una situación recurrente en casos similares como las casaciones N.º 2924-2018 y N.º 1979-2020 ambos en Lima. Este patrón refuerza la importancia de verificar rigurosamente estos elementos, ya que su ausencia desvirtúa el proceso y facilita adquisiciones indebidas.

En términos procedimentales, las principales convergencias se relacionaron con deficiencias en las notificaciones y omisiones en la verificación de requisitos legales. Casos como el N.º 1979-2020 Lima y el N.º 4755-2019 Lambayeque destacaron la ausencia de notificaciones adecuadas a los titulares registrales y colindantes, dejando en indefensión a los propietarios legítimos. Además, se observó una falta de diligencia en la inscripción preventiva y en la constatación física del inmueble, como en la casación N.º 4928-2016 Lima, lo que pone de relieve las lagunas en la actuación notarial.

Por otro lado, las divergencias se centraron principalmente en la interpretación de la normativa y la valoración de la buena fe en los procedimientos. Mientras que en la casación N.º 5056-2019 Arequipa la Corte Suprema determinó que la copropiedad no podía extinguirse sin un instrumento de partición formal, en otras como la N.º 132-2018 Huaura se enfatizó la falta de

cumplimiento de los requisitos formales sin entrar a valorar la intencionalidad del solicitante. Esto sugiere diferencias en la forma en que las instancias judiciales interpretan la complejidad de los casos y aplican los principios legales.

En conclusión, las casaciones analizadas demuestran un patrón consistente de vulneraciones tanto sustanciales como procedimentales, reflejando la necesidad de reforzar los controles notariales y normativos. Estas deficiencias, especialmente en la verificación de la posesión y los procedimientos de notificación, subrayan la urgencia de implementar reformas que aseguren la transparencia y la protección de los derechos de los propietarios legítimos. La Corte Suprema ha jugado un rol clave al corregir estas irregularidades, lo que refuerza su importancia como garante de la seguridad jurídica en el sistema notarial.

En relación con el primer objetivo específico: se procedió a determinar la jurisprudencia desarrollada por la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial en el periodo 2018-2023, específicamente en lo referente a requisitos sustanciales de la usucapión. En respuesta a nuestra primera pregunta específica, este análisis preliminar representa un estudio categórico relevante. A continuación, se presentan las tablas ilustrativas correspondientes.

Tabla 2

Identificación de casaciones 2018-2023, sobre los requisitos sustanciales de la usucapión.

Expediente casatorio	Pronunciamiento de la Corte Suprema sobre requisitos sustanciales de la usucapión
----------------------	---

2434-2017 Ayacucho

En este pronunciamiento, la Corte Suprema enfatizó que la posesión efectiva, continua, pública y pacífica durante el plazo legal de diez años es un requisito esencial para la prescripción adquisitiva. El demandado, Gregorio Acosta, no cumplió con estos criterios, pues el procedimiento se basó en testimonios y documentos insuficientes, careciendo de pruebas concretas. Este fallo converge con la exigencia normativa del artículo 950 del Código Civil sobre los elementos de la posesión, pero divergió en cuanto al alcance de la inactividad del propietario, dado que el demandante había iniciado un proceso previo de desalojo antes del procedimiento notarial.

4928-2016-Lima

En este caso, el pronunciamiento ratificó la nulidad del procedimiento de prescripción adquisitiva debido a la omisión de requisitos tanto sustanciales como procedimentales. Desde el ámbito procedimental, se identificó una vulneración significativa al no haberse realizado las notificaciones obligatorias a los titulares registrales, lo cual compromete el principio de transparencia y afecta los derechos de defensa de terceros. Aunque se argumentó que la posesión del demandado era pública y pacífica, la falta de cumplimiento de los actos esenciales en el trámite notarial vicia el procedimiento en su totalidad.

En términos sustanciales, la vulneración es aún más grave, ya que el área en disputa se encuentra ubicada en una zona de dominio restringido conforme a la legislación vigente. De acuerdo con el artículo 3 de la Ley N.º 26856, que regula las áreas de playas y zonas ribereñas, los terrenos situados en estas zonas no pueden ser objeto de inscripción por prescripción adquisitiva notarial. Este incumplimiento constituye una transgresión directa a las normas de orden público, que protegen estos bienes por su carácter inalienable e imprescriptible.

Por lo tanto, la decisión del tribunal no solo reafirma la importancia de los requisitos formales en el procedimiento, sino que, también, subraya la necesidad de respetar las limitaciones legales que impiden la adquisición de determinados bienes bajo regímenes de protección especial. Esta resolución, alineada con precedentes jurisprudenciales, evidencia la centralidad de garantizar tanto el debido proceso como la aplicación estricta de disposiciones legales sustantivas destinadas a proteger el interés público.

5056-2019 Arequipa

La declaratoria de fábrica es un acto administrativo que inscribió las edificaciones existentes y delimitó el inmueble en dos departamentos. Sin embargo, esto no implicó la división del bien, por lo que la copropiedad no terminó. Al no existir ningún instrumento de partición, el

inmueble sigue siendo indiviso. En consecuencia, la compraventa realizada en 1991 se refería solo a cuotas ideales dentro del régimen de copropiedad, por lo que no se pueden realizar actos de propiedad exclusiva sobre el bien. Este hecho infringe el artículo 985 del CC, que prohíbe la prescripción sobre bienes comunes.

2924-2018-Lima

El inmueble estaba en copropiedad, lo que impedía que el procedimiento de prescripción adquisitiva fuera válido o registrable. A la fecha de la solicitud (27/03/2003), el inmueble había sido adquirido por Pablo Marcial Baldeón Palomino por sucesión en 2002 y fue declarado sucesor de otro copropietario en diciembre de 2002. Sin embargo, no fue notificado en el procedimiento, lo que hace nulo el proceso. Además, los procesos de desalojo de 1997-1998 demostraron que la demandada no ocupaba el inmueble en esos años, lo que, también, impide cumplir con el plazo mínimo para la prescripción. El Tribunal Supremo coincidió con la Sala Superior en que se violó el artículo 985 del Código Civil.

132-2018 Huaura

La Sala Superior determinó correctamente que, en el instrumento público de 26 de septiembre de 1995, los demandados reconocieron haber adquirido las acciones y derechos sobre el inmueble en copropiedad con Miguel Elías Lizonde Terrones. El demandante, Miguel Nava Mungi, también, era copropietario por sucesión de Teodomira Lizondre. Se hizo efectiva la restricción

	establecida en el artículo 985 del Código Civil, que prohíbe a los copropietarios y sus herederos obtener la propiedad de bienes comunes mediante prescripción adquisitiva, sin que se evidencie vulneración normativa.
1979-2020 Lima	El máximo tribunal resaltó que el proceso de prescripción adquisitiva notarial exige el cumplimiento riguroso de los criterios de posesión pacífica, ininterrumpida y visible, conforme a lo estipulado en el artículo 950 del Código Civil. La Corte concluyó que el demandado no acreditó la posesión efectiva del inmueble, presentando testimonios uniformes y poco creíbles, además de una constatación notarial deficiente. El fallo subrayó que los notarios deben verificar de manera rigurosa la posesión efectiva, ya que los requisitos legales no pueden interpretarse de forma laxa. Este pronunciamiento converge con la jurisprudencia previa al destacar la posesión efectiva como elemento esencial, pero se distingue por exigir estándares más estrictos en la verificación notarial y la calidad de las pruebas presentadas.

Fuente: Elaboración propia (2024)

El análisis de las casaciones revela un panorama de convergencias y divergencias en la interpretación y aplicación de los requisitos sustanciales de la prescripción adquisitiva declarada notarialmente. En varias casaciones, como la N.º 2434-2017 (Ayacucho) y la N.º 1979-2020 (Lima), la Corte Suprema enfatizó

la importancia de cumplir con los elementos esenciales de posesión pacífica, pública y continua como pilares fundamentales para validar estos procesos. Estas decisiones convergen al subrayar la centralidad de estos elementos en el artículo 950 del Código Civil, identificando incumplimientos en aspectos como la continuidad y la notoriedad de la posesión. Asimismo, en casos como la N.º 5056-2019 (Arequipa) y la N.º 132-2018 (Huaura), se reafirmó que los bienes comunes no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva, de acuerdo con el artículo 985 del Código Civil, debido a la indivisión vigente en esos casos.

Sin embargo, se observaron divergencias en la manera en que se evaluó la intencionalidad y los estándares probatorios aplicados a las partes. En la casación N.º 5056-2019, por ejemplo, la Corte determinó que la declaratoria de fábrica no extingue automáticamente la copropiedad, mientras que en la N.º 2924-2018 (Lima), la decisión se centró en la ausencia de notificaciones al copropietario como una violación al debido proceso. Estas diferencias resaltan cómo la Corte ajusta sus interpretaciones a las particularidades de cada caso, lo que a su vez ilustra la complejidad inherente en la evaluación de los requisitos sustanciales de la usucapión.

En síntesis, el análisis evidencia un patrón recurrente de vulneraciones en los elementos sustanciales de la prescripción adquisitiva notarial. Estas vulneraciones, asociadas frecuentemente a deficiencias en la actuación notarial y al uso indebido de esta figura jurídica, subrayan la necesidad de implementar controles más rigurosos y reformas normativas para garantizar la protección de los derechos de propiedad y la seguridad jurídica en estos procedimientos. La Corte Suprema, a través de sus fallos, ha reforzado su rol como garante de estos

principios, destacando la necesidad de un escrutinio más estricto en la aplicación de este mecanismo legal.

En cuanto al segundo objetivo específico, se procedió a determinar la jurisprudencia desarrollada por la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de la prescripción adquisitiva notarial en relación con los requisitos procedimentales de la usucapión, en el mismo periodo de 2018 a 2023. Esta revisión responde a nuestra segunda pregunta específica y constituye un estudio preliminar categórico. A continuación, se presentan tablas ilustrativas de los resultados mencionados.

Tabla 3

Identificación de casaciones 2018-2023, sobre los requisitos procedimentales de la usucapión.

Expediente casatorio	Pronunciamiento de la Corte Suprema sobre requisitos procedimentales de la usucapión
2434-2017 Ayacucho	La Corte Suprema señaló que el incumplimiento en las notificaciones a los colindantes y la ausencia de detalles en el acta de presencia vulneraron las disposiciones del artículo 5 de la Ley 27333. Aunque el demandado alegó que cumplió con las publicaciones legales, el tribunal determinó que las formalidades requeridas no se respetaron, resultando en un fallo que declara nulo el procedimiento

4928-2016-Lima	En esta casación, la falta de anotación preventiva en el registro y la ausencia de actas de presencia que verificaran la posesión pública y continua fueron determinantes para la nulidad parcial del acta de protocolización. La Corte destacó la importancia de que el notario cumpla con todos los requisitos legales de notificación y constatación presencial
3924-2017 San Martín	En el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva (PA), no se notificó a los propietarios ni ocupantes de los bienes colindantes, y no se dejó constancia en el acta notarial ni en el expediente administrativo de que se hubiera realizado esta diligencia. Además, solo se encontró una esquila de notificación dirigida a Mirian Salas Cayrajano, sin evidencia de que haya sido diligenciada, ni constancia del pegado de carteles en el inmueble. Se detectó una irregularidad adicional: en la solicitud, solo se mencionó a “Mirian Salas Cayrajano” como colindante, pero no se verificó que en la base de datos del RENIEC existiera una persona con ese nombre. En realidad, el nombre correcto era “Mirian Salas Cariajano”, quien había fallecido en 2010. Esto evidenció mala fe por parte de la demandada, Shirley Ushiñahua Torres, y una deficiente actuación del notario, lo que llevó a remitir copias al Colegio de Notarios de Loreto.

2924-2018-Lima	En este caso, se estableció que el notario no verificó adecuadamente la posesión pacífica y continua del inmueble, lo que constituye un requisito esencial. El tribunal resaltó que la falta de rigurosidad en las notificaciones y la verificación in situ comprometen la validez del procedimiento
1979-2020 Lima	La Corte Suprema subrayó que las declaraciones de los testigos eran insuficientes para corroborar la posesión requerida. Asimismo, la notificación incompleta y la ausencia de actas detalladas fueron factores que llevaron a confirmar la nulidad del acto jurídico de prescripción
4755-2019 Lambayeque	Las notificaciones deben realizarse a todas las personas indicadas en la ley y de acuerdo con los procedimientos establecidos, ya que el incumplimiento de estos requisitos genera la nulidad del trámite. Según el artículo 506 del CPC, se debe notificar correctamente a los demandados o colindantes, y la parte interesada debe certificar bajo juramento que ha intentado conocer el domicilio de las personas a notificar. En este caso, no se cumplió con este procedimiento, ya que no se verificó la ficha Reniec de los demandados ni se tomaron las medidas necesarias, afectando el derecho de defensa de los titulares registrales y vulnerando las normas de orden público y buenas costumbres.

Fuente: Elaboración propia (2024)

El análisis sobre los requisitos procedimentales de la usucapión" reveló múltiples deficiencias en la aplicación de los requisitos establecidos por la normativa para la prescripción adquisitiva notarial. En términos generales, las principales convergencias radicarón en la reiterada omisión de las notificaciones adecuadas a los titulares registrales y colindantes, así como en la ausencia de verificación efectiva de la posesión pública y pacífica. Estos elementos, esenciales para garantizar la validez del proceso, fueron destacados en casos como la Casación N.º 2434-2017 Ayacucho y la Casación N.º 2924-2018 Lima, donde la Corte Suprema enfatizó que estas omisiones vulneraron derechos fundamentales como la defensa y la propiedad.

Entre las divergencias observadas, se identificaron discrepancias en la interpretación y aplicación de las formalidades procedimentales. En la Casación N.º 4755-2019 Lambayeque, la Corte destacó la importancia de la correcta notificación y la necesidad de corroborar la identidad de los titulares mediante registros oficiales, mientras que en la Casación N.º 1979-2020 Lima se priorizó el análisis de la calidad y credibilidad de los testimonios presentados como prueba de la posesión. Estas diferencias evidencian un enfoque contextual en la resolución de cada caso, lo que demuestra la flexibilidad de la Corte para abordar las particularidades de cada proceso.

En casos como la Casación N.º 4928-2016 Lima y la Casación N.º 3924-2017 San Martín, la Corte Suprema remarcó la falta de diligencia por parte de los notarios al no verificar adecuadamente los requisitos mínimos, como la inscripción preventiva en registros públicos y el pegado de carteles en el

inmueble objeto del proceso. Estos incumplimientos comprometieron gravemente la transparencia y legalidad del procedimiento notarial.

En síntesis, el análisis evidenció una tendencia recurrente de vulneraciones en los requisitos procedimentales de la prescripción adquisitiva notarial, las cuales reflejan deficiencias estructurales en la actuación notarial. La Corte Suprema ha desempeñado un rol crucial al corregir estas irregularidades, reafirmando la necesidad de implementar reformas normativas y controles más estrictos que garanticen la legalidad y protección de los derechos de propiedad en estos procedimientos. Este análisis resalta la urgencia de fortalecer la regulación y supervisión en la práctica notarial para preservar la seguridad jurídica y la confianza ciudadana en este mecanismo legal.

4.2 Discusión

La discusión de la investigación destaca los hallazgos principales obtenidos en la identificación de la jurisprudencia de la Corte Suprema del Perú respecto a las pretensiones de nulidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial entre los años 2018 y 2023. El análisis se centra en la evaluación de los requisitos sustanciales y procedimentales, revelando patrones de irregularidades que afectan tanto la seguridad jurídica como el respeto a los derechos de los propietarios legítimos.

En cuanto a los requisitos sustanciales, los resultados evidencian que las vulneraciones más comunes se relacionan con la falta de posesión pacífica, pública y continua, elementos fundamentales para la validez de la prescripción adquisitiva. Este patrón coincide con investigaciones nacionales como las de Quispe (2021), quien destacó que este mecanismo puede ser mal utilizado para apropiarse de propiedades de manera ilegítima. A nivel internacional, Barbetta (2022), también, identificó similitudes en los desafíos que enfrentan los sistemas notariales para evitar irregularidades, subrayando la necesidad de controles más estrictos en la supervisión de los procedimientos. La divergencia radica en la interpretación de las intenciones de los solicitantes, ya que algunas instancias judiciales peruanas aplican criterios más estrictos que otros contextos internacionales, donde la normativa es menos específica respecto a la posesión continua y su comprobación.

Respecto a los requisitos procedimentales, los resultados identificaron omisiones sistemáticas en la notificación a titulares registrales y colindantes, así como deficiencias en la verificación física de la posesión. Estas conclusiones

encuentran eco en los hallazgos de Hurtado (2022), quien resaltó el impacto negativo del abuso de derecho en los procesos notariales. Sin embargo, en contextos internacionales, como el estudio de Martín (2021) en Ecuador, se observa una mayor coordinación entre las instancias administrativas y judiciales para evitar fraudes, lo que marca una diferencia significativa con la realidad peruana, donde la carga procesal limita la capacidad de los notarios para garantizar el cumplimiento de las normativas.

Desde el punto de vista teórico, los hallazgos reafirmaron los conceptos establecidos en la doctrina sobre la prescripción adquisitiva, específicamente la necesidad de garantizar que este mecanismo no se convierta en un medio para legitimar actos ilícitos. Según Silva (2020), la posesión continua, pacífica y pública no solo es un requisito legal, sino un pilar que sostiene la seguridad jurídica en los procedimientos de usucapión. En este sentido, la jurisprudencia de la Corte Suprema ha desempeñado un rol crucial al enfatizar estos principios y corregir las irregularidades que surgen en los procesos notariales.

En el ámbito del derecho de propiedad, los hallazgos resaltan la necesidad de garantizar un balance entre la eficiencia procesal y la salvaguarda de los derechos de los propietarios legítimos, conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. La Corte Suprema ha mantenido una postura constante en la observancia de las normas de orden público y principios éticos, enfatizando que los procedimientos notariales deben cumplir con rigurosos estándares para evitar posibles afectaciones a los derechos de propiedad.

Por ende, los resultados de esta investigación no solo coinciden con los antecedentes nacionales e internacionales en cuanto a la identificación de deficiencias en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, sino que también subrayan la urgencia de implementar reformas normativas y mejores prácticas para fortalecer la seguridad jurídica. Estas conclusiones contribuyen a un marco teórico y práctico más sólido, promoviendo un uso legítimo y transparente de este mecanismo legal. La comparación con otros estudios demuestra que, aunque los desafíos son similares en diversos contextos, la respuesta institucional y la normativa local ejecuta un rol determinante en la eficacia y equidad del sistema notarial.

La discusión sobre los requisitos sustanciales de la prescripción adquisitiva notarial, analizados desde la jurisprudencia de la Corte Suprema entre 2018 y 2023, resalta aspectos clave que revelan un enfoque consistente hacia la protección de los principios de posesión continua, pacífica y pública. Los resultados de esta investigación muestran que los fallos de la Corte Suprema han incidido en señalar la importancia de que estos requisitos sean cumplidos estrictamente, dado que constituyen los fundamentos legales y éticos que sustentan el reconocimiento de la propiedad por usucapión. La Corte Suprema ha enfatizado la necesidad de salvaguardar la propiedad de los titulares legítimos frente a posibles abusos en el uso de este mecanismo, lo cual refleja una postura alineada con el derecho constitucional de la propiedad.

Al comparar estos hallazgos con investigaciones previas nacionales, como la de Quispe (2021), se observa una coincidencia en el diagnóstico de las

principales irregularidades, específicamente en la ausencia de pruebas sólidas que demuestren la posesión efectiva durante el tiempo requerido. Sin embargo, en el ámbito internacional, estudios como el de Barbetta (2022) destacan una diferencia metodológica significativa: mientras en Perú la jurisprudencia tiende a priorizar los derechos de los propietarios sobre los solicitantes de prescripción adquisitiva, en otros contextos, como Italia, se promueve una interpretación más flexible que considera las circunstancias sociales y económicas del solicitante. Esta discrepancia puede atribuirse a diferencias en las normativas locales y en las prioridades de los sistemas jurídicos, donde algunos países valoran más la función social de la propiedad que su dimensión individual.

En cuanto a la doctrina y la teoría, los resultados de esta investigación corroboran las definiciones propuestas por Silva (2020) y Hurtado (2022), quienes describen la prescripción adquisitiva como un mecanismo excepcional que debe estar respaldado por pruebas incontrovertibles de posesión legítima. Las decisiones de la Corte Suprema reafirman esta perspectiva, estableciendo que la falta de cumplimiento riguroso de estos requisitos no solo invalida el acto jurídico, sino que, además, atenta contra la estabilidad jurídica y el orden público. Este enfoque es coherente con la teoría de la propiedad como un derecho fundamental, donde el equilibrio entre la celeridad procesal y la justicia sustantiva es esencial.

La jurisprudencia analizada, también, refleja una tendencia a reforzar los controles en los procedimientos notariales para evitar irregularidades. Este aspecto coincide parcialmente con estudios internacionales como el de Martín

(2021) en Ecuador, donde se señala la necesidad de mayor colaboración entre las entidades registrales y notariales. Sin embargo, el contexto peruano muestra una marcada desigualdad en la implementación de estos controles, especialmente en zonas rurales, lo que subraya una diferencia importante en los niveles de acceso a la justicia.

En términos teóricos, los hallazgos destacan la conexión entre la doctrina del derecho a la propiedad y la normativa vigente sobre prescripción adquisitiva notarial. Autores como Gamarra (2019) enfatizan que el derecho a la propiedad no solo protege el interés individual, sino que, también, tiene una función social que debe ser garantizada mediante mecanismos legales justos y transparentes. La Corte Suprema, en su jurisprudencia, se alinea con esta visión al priorizar la verificación exhaustiva de los requisitos sustanciales, reconociendo que estos no son meros formalismos, sino garantías esenciales para evitar la apropiación indebida de bienes.

Por ello, los resultados obtenidos en esta investigación no solo coinciden con los antecedentes nacionales e internacionales en el diagnóstico de las principales falencias en la aplicación de la prescripción adquisitiva notarial, sino que, también, destacan diferencias significativas en las prioridades y enfoques metodológicos de los distintos sistemas jurídicos. Estas diferencias, muchas veces determinadas por contextos socioeconómicos y normativos, subrayan la importancia de continuar fortaleciendo el marco legal y doctrinal para garantizar que este mecanismo cumpla su objetivo de justicia y equidad sin vulnerar derechos fundamentales. La investigación reafirma que el respeto a los

requisitos sustanciales es esencial para mantener la legitimidad del sistema de prescripción adquisitiva, contribuyendo a la estabilidad jurídica y al respeto por el derecho a la propiedad.

La discusión sobre los requisitos procedimentales en la prescripción adquisitiva notarial, a partir de la jurisprudencia de la Corte Suprema entre 2018 y 2023, revela una preocupación constante por garantizar la transparencia y la legalidad en los procesos que otorgan derechos de propiedad. Los resultados obtenidos indican que la Corte Suprema ha establecido lineamientos estrictos para el cumplimiento de las etapas procedimentales, especialmente en aspectos relacionados con la notificación a colindantes, la fijación de carteles y la realización de actas de presencia notarial. Estas exigencias reflejan la intención de evitar irregularidades y proteger el derecho a la propiedad de los legítimos titulares frente a posibles abusos en la usucapión notarial.

Comparando estos hallazgos con investigaciones nacionales, como la de Ruiz (2020), se evidencia una coincidencia en señalar deficiencias recurrentes en la ejecución de los procedimientos notariales. Ambas fuentes destacan la falta de cumplimiento en los requisitos de publicidad y notificación, lo que genera incertidumbre jurídica y puede derivar en procesos de nulidad. Sin embargo, en el ámbito internacional, estudios como el de Ferri (2021), en Italia, y Pereira (2019), en Brasil, muestran diferencias metodológicas significativas. En estos contextos, los sistemas legales privilegian la función social de la propiedad, permitiendo mayores flexibilidades en los requisitos procedimentales, siempre que se pruebe una intención legítima por parte del solicitante. La divergencia

observada puede ser atribuida a las diferencias en las prioridades normativas entre sistemas jurídicos. En el contexto peruano, el principio de seguridad jurídica y el respeto al debido proceso ocupan un lugar preeminente dentro del marco legal. La seguridad jurídica garantiza previsibilidad y estabilidad en las relaciones legales, mientras que el debido proceso asegura la protección de los derechos fundamentales de las partes involucradas en cualquier controversia judicial o administrativa.

En contraste, algunos sistemas jurídicos extranjeros pueden priorizar otros valores, como la rapidez procesal o la eficiencia administrativa, lo que podría conducir a una interpretación menos estricta de los procedimientos formales. Sin embargo, en Perú, el enfoque en estos principios responde a la necesidad de brindar confianza a los ciudadanos y legitimar las decisiones jurídicas, lo que es particularmente importante en un país donde los procedimientos legales son vistos como herramientas fundamentales para garantizar justicia y equidad.

Desde una perspectiva teórica, los hallazgos se alinean con las definiciones de prescripción adquisitiva notarial propuestas por Silva (2018) y Hurtado (2021), quienes consideran este mecanismo como un procedimiento excepcional que requiere un cumplimiento estricto de las formalidades legales para garantizar su legitimidad. La jurisprudencia de la Corte Suprema respalda esta visión, subrayando que los requisitos procedimentales no son simples trámites formales, sino garantías esenciales que legitiman el derecho adquirido y evitan vicios de nulidad en los actos notariales.

La doctrina del derecho a la propiedad, como se expone en los estudios de Gamarra (2019) y Linares (2020), enfatiza que este derecho no solo protege el interés individual, sino que, también, tiene una dimensión colectiva que debe ser resguardada mediante procedimientos transparentes y justos. En este sentido, los pronunciamientos de la Corte Suprema contribuyen a reforzar el marco jurídico de la propiedad, exigiendo que los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial se realicen con estricto apego a las normas, salvaguardando tanto el derecho individual como el interés público.

En cuanto a los antecedentes internacionales, se observan similitudes con países que han fortalecido los controles notariales, como Colombia y Ecuador, donde se ha implementado un marco normativo robusto para evitar irregularidades en la usucapión notarial. Sin embargo, las diferencias en la implementación de estos controles se deben a contextos socioeconómicos y jurídicos diversos. En Perú, el acceso desigual a la justicia y las deficiencias en la supervisión notarial son factores que complican la aplicación uniforme de los procedimientos, lo que no se observa con igual intensidad en los países comparados.

Los resultados de esta investigación confirman que el respeto a los requisitos procedimentales es crucial para la validez de los actos notariales de prescripción adquisitiva. Las coincidencias con estudios previos, tanto nacionales como internacionales, refuerzan la importancia de un marco normativo sólido que garantice la transparencia y la seguridad jurídica. Sin embargo, las diferencias observadas subrayan la necesidad de adaptar las

políticas y los procedimientos notariales al contexto local, garantizando un equilibrio entre el acceso a la propiedad y la protección de los derechos legítimos. La Corte Suprema, en su jurisprudencia, reafirma la relevancia de estos requisitos como pilares fundamentales para la estabilidad jurídica y la equidad en los procesos de usucapión notarial.

Finalmente, si bien el análisis de las sentencias emitidas por la Corte Suprema permitió identificar patrones y fundamentos comunes respecto a la nulidad de la prescripción adquisitiva notarial, también, reveló áreas donde la jurisprudencia aún es limitada o ambigua. Por ejemplo, se evidencian escasos pronunciamientos detallados sobre los criterios que deben guiar al notario en la verificación de la buena fe del solicitante, así como sobre la aplicación diferenciada de la usucapión en bienes de dominio público o en zonas rurales sin saneamiento físico-legal. Del mismo modo, se observa una falta de uniformidad en el tratamiento de los plazos de posesión cuando existen actos interrumpidos o controversiales. Estas omisiones jurisprudenciales resaltan la necesidad de futuros estudios que profundicen en los estándares probatorios exigibles en sede notarial, así como investigaciones que aborden la articulación normativa entre el procedimiento administrativo registral y la tutela judicial efectiva en contextos de conflicto posesorio. Explorar estas dimensiones permitirá no solo enriquecer la teoría jurídica sobre la prescripción adquisitiva, sino también mejorar la práctica institucional y legislativa para prevenir actos fraudulentos y garantizar la protección efectiva del derecho de propiedad.

Conclusiones

La investigación permitió identificar que la jurisprudencia de la Corte Suprema, en el periodo 2018-2023, evidencia un enfoque consistente hacia la protección del derecho a la propiedad frente a las irregularidades en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial. Las casaciones analizadas reflejan patrones recurrentes de deficiencias en los requisitos sustanciales y procedimentales, como la falta de posesión pública, pacífica y continua, así como omisiones en notificaciones y verificaciones documentales. Este análisis subrayó la necesidad de reforzar los controles y la regulación normativa para garantizar que este mecanismo se utilice de manera legítima y transparente.

En cuanto a los requisitos sustanciales de la usucapión, los resultados revelaron que las casaciones destacan la importancia de la posesión pacífica, continua y pública como pilares esenciales para la prescripción adquisitiva. Sin embargo, su incumplimiento fue un factor determinante en la nulidad de varios procesos. La Corte Suprema reforzó la interpretación estricta de estos elementos, asegurando que no se conviertan en herramientas para la apropiación indebida. Este enfoque coincide con las teorías doctrinales sobre la protección de los derechos de propiedad y evidencia una respuesta judicial efectiva para prevenir abusos.

Respecto a los requisitos procedimentales, la Corte Suprema identificó deficiencias graves, como la falta de notificación a titulares registrales y colindantes, y omisiones en la verificación de la posesión. Estas fallas procedimentales ponen en riesgo la validez de los actos notariales y subrayan

la necesidad de controles más rigurosos. Los pronunciamientos jurisprudenciales recalcan que el respeto a las formalidades legales no solo protege los derechos individuales, sino que, también, garantiza la transparencia y la confianza en el sistema notarial. Estos hallazgos destacan la relevancia de establecer lineamientos claros y uniformes para prevenir irregularidades en estos procesos.

Recomendaciones

Para el objetivo general, se recomienda que el Poder Judicial, a través del Centro de Investigaciones Judiciales (CIJ), publique de manera periódica recopilaciones temáticas de jurisprudencia sobre prescripción adquisitiva notarial, con énfasis en los fundamentos jurídicos utilizados por la Corte Suprema. Esta medida facilitará el acceso de operadores jurídicos a precedentes relevantes, y fomentará una interpretación uniforme en instancias inferiores, fortaleciendo la seguridad jurídica en este tipo de casos.

En relación con el objetivo específico 1, se sugiere al legislador incorporar criterios jurisprudenciales reiterados de la Corte Suprema en la legislación notarial vigente (Ley N.º 27333), especificando cómo debe interpretarse y verificarse la posesión continua, pacífica y pública. Particularmente, se deben incluir lineamientos obligatorios sobre la exclusión de predios en dominio público o de copropiedad, en coherencia con lo sostenido en el Pleno Casatorio Civil N.º 1-2018-Cajamarca y otras resoluciones similares.

Para el objetivo específico 2, se recomienda que el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos refuerce los requisitos procedimentales a través de una reforma al Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA. Dicha reforma debe exigir la verificación documental del intento de notificación personal a los propietarios registrales mediante consulta obligatoria a RENIEC, y no limitarse a la publicación en diarios de circulación nacional, asegurando así el respeto al debido proceso y la defensa de los derechos de terceros.

Referencias

- Aliste, P. (2023). The relationship between possession and registration, concerning adverse possession in matter of parallel registrations, judgment of the supreme court of june 8th, 2021 . *Scielo*, 91(254), 221-231. https://doi.org/https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-591X2023000200221&script=sci_arttext
- Alzamora, E. (2006). *Derechos reales* (3.^a ed.). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Alzamora, J. (2012). *La prescripción adquisitiva notarial: entre la eficiencia y el fraude*. Revista Peruana de Derecho Registral
- Alzamora Valdez, E. (2021). *Derechos reales*. Gaceta Jurídica.
- Ardines, A. (2021). La Prescripción Adquisitiva de Dominio Civil y la Prescripción Adquisitiva Agraria en la Legislación Panameña. *Revista Jurídica Latinoamericana*, 1(1), 29-33. <https://doi.org/https://revista.isaeuniversidad.ac.pa/index.php/JURISA E/article/view/62>
- Barbetta, P. (2022). Daño social y litigio en torno a la apropiación ilegal de tierras públicas en la provincia de Chaco. *Estudios Rurales*, 12(26), 1-17. <https://estudiosrurales.unq.edu.ar/index.php/ER/article/view/432/908>
- Barboza De las Casas, G. (2024). ¿Qué tan ilegal es la propiedad informal?: Sobre las prácticas legales en la producción informal del suelo. Réplica al profesor Arribas. *Thēmis*, 85, 223–235. <https://doi.org/10.18800/themis.202401.012>
- Bautista, J. (2016). Copropiedad y usucapión: ¿Los copropietarios pueden adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes? *Advocatus*(033), 117-130.

<https://doi.org/https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4421>

Behar, D. (2016). *Metodología de la Investigación* (8va ed.). Bogotá: Shalom.

Cárdenas, C. (2015). La buena fe en la prescripción adquisitiva corta. *Dialnet*(41), 1-14.
<https://doi.org/https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456848>

Castillo Freyre, M. (2021). *Contratos: enfoque jurídico y económico*. Lima: Palestra Editores.

Cianciarulo, D., & Lamela, M. (2014). Escritura judicial. Promesa de compraventa. Promesa de enajenación de inmuebles a plazos. Prescripción extintiva. Prescripción adquisitiva. *Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay*, 10(1-12), 275- 280.
<https://doi.org/https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/486>

Corte Suprema de Justicia de la República. (2009). *Segundo Pleno Casatorio Civil: Casación N.º 2229-2008-Lambayeque*.
https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij-juris/s_jurisprudencia_sistematizada/as_suprema/as_servicios/as_jurisprudencia_vinculante/as_civil/as_plenos_casatorios

Corte Suprema de Justicia de la República. (2022). *Décimo Pleno Casatorio Civil: Casación N.º 1242-2017-Lima Este*.
https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij-juris/s_jurisprudencia_sistematizada/as_suprema/as_servicios/as_jurisprudencia_vinculante/as_civil/as_plenos_casatorios

Damian, E. (15 de 10 de 2018). introduccion a la investigación científica. *ESPE*, 1(4), 138. Retrieved 25 de 05 de 2022, from <http://repositorio.espe.edu.ec/jspui/bitstream/21000/15424/1/Introduc>

cion%20a%20la%20Metodologia%20de%20la%20investigacion%20cientifica.pdf

De la Nuez, N. (2021). *La ocupación ilegal de inmuebles (Tesis de Pre grado)*. Universidad de la Laguna. <https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/24833/La%20ocupacion%20ilegal%20de%20inmuebles.pdf?sequence=1>

De Vettori González, J. M. (2021). Importancia de la función notarial en la protección de los derechos fundamentales en el contexto del COVID-19. *Ius Et Praxis*, 52(052), 187-196. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2021.n052.5068>

Fajardo, P. (2021). *Implicancias jurídico - procesales de la deficiente tramitación registral del proceso de prescripción adquisitiva de dominio*. Universidad Católica de Santa María. <https://repositorio.ucsm.edu.pe/server/api/core/bitstreams/10b04db8-c0b3-4fa9-8ba9-b5674841f886/content>

García, G., & Priscila, T. (2011). El debido procedimiento en la prescripción adquisitiva notarial. Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/124755>

Gonzales Barrón, G. H. (2015). La usucapión: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio (3.^a ed.). Jurista Editores. https://issuu.com/juristaeditores/docs/la_usucapion__2

Hurtado, I. (2022). *La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial, como ejercicio abusivo de derecho*. Universidad Privada Antenor Orrego. https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12759/9545/REP_IRENE.HURTADO_LA.OPOSICION.EN.LA.PRESCRIPCION.pdf;jsessionid=DD7D05AC65B5DB863B30742F431174AD?sequence=1

- L. P. Pasión por el Derecho. (2021, agosto 22). Derecho de propiedad: concepto, alcances, límites, jurisprudencia. LP. <https://lpderecho.pe/derecho-propiedad-concepto-alcances-limites-jurisprudencia/>
- Martin, M. (2021). Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles. *Dialnet*, 8(3), 45-83. <https://doi.org/https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8089042>
- Martínez, H. (2021). *Metodología de la investigación*. CENGAGE. ISBN: 978-607 - 526 - 668 - 8. <file:///C:/Users/User/Downloads/LIBROOO%20investigacion%20cientifica.pdf>
- Mazzoni, J. C. (2014). *La posesión y la prescripción adquisitiva en el Código Civil y Comercial*. La Ley.
- Mendoza Vásquez, E. (2024). Eficiencia en la formalización de propiedades: evaluación de nulidades en prescripción adquisitiva y estrategias de mejora notarial. *Ius Inkari*, 13(16), 141–164. <https://doi.org/10.59885/iusinkarri.2024.v13n16.05>
- Mosquera, N. (2013). La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano. *Dialnet*(33), 1-11. <https://doi.org/https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5476716>
- Niño, V. (2019). *Metodología de la investigación: Diseño, ejecución e informe*. 2a Edición .
- Núñez del Prado, F. (2021). *Comentarios al procedimiento de prescripción adquisitiva notarial en el Perú*. Lima: Palestra Editores.
- Palacios, E. (2013). Ley de promoción de acceso a la Propiedad Formal (Decreto Legislativo N° 803): La prescripción adquisitiva de dominio: Análisis doctrinal, legal y jurisprudencial. *UNMSM*, 15(1), 51-59.

<https://doi.org/https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10149>

Pasco Arauco, A. A. (2024). La prescripción del 'propietario' y su impacto en la solución de los problemas vinculados a la determinación del derecho de propiedad. *Thēmis*, 85, 199–221. <https://doi.org/10.18800/themis.202401.011>

Pin Parrales, D. L., & Delgado Alcívar, C. M. (2024). Intervención de la Función Notarial Ecuatoriana en la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 8(3), 7546–7564. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i3.11954

Pleno Casatorio Civil N.º 1-2018-Cajamarca. (2018). Establece doctrina jurisprudencial vinculante sobre la prescripción adquisitiva de dominio. Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 13 de febrero de 2019. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/pleno-casatorio-civil-no-001-2018-cajamarca-doctrina-jurisprudencia-resolucion-administrativa-n-001-2018-cajamarca-1764881-1/>

Pleno Casatorio Civil N.º 6-2021-Lambayeque. (2021). Determina parámetros jurídicos para la validez de la prescripción adquisitiva notarial. Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 12 de agosto de 2022. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/pleno-casatorio-civil-n-006-2021-lambayeque-prescripcion-adquisitiva-resolucion-administrativa-n-006-2021-1928872-1/>

Poder Judicial del Perú. (2018). *Pleno Casatorio Civil N.º 1-2018-Cajamarca*. https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2ceb3a00459603ac9e7bde807c1f73f9/WEB_D%C3%A9cimo%2BPleno%2BCasatorio%2BCivil_12-01%2022.pdf?CACHEID=2ceb3a00459603ac9e7bde807c1f73f9&MOD=AJPERES Poder Judicial del Perú

Poder Judicial del Perú. (2021). *Pleno Casatorio Civil N.º 6-2021-Lambayeque*.

https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2ceb3a00459603ac9e7bde807c1f73f9/WEB_D%C3%A9cimo%2BPleno%2BCasatorio%2BCivil_12-01%2022.pdf?CACHEID=2ceb3a00459603ac9e7bde807c1f73f9&MOD=AJPERES

Pretel, J. (2021). *La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial (Tesis Pre grado)*. Universidad Privada del Norte. <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28108/Pretel%20Oblitas%2C%20Jose%20Luis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Quispe, R. (2021). *Prescripción Adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2020* (Pre grado). Universidad Alas Peruanas. https://repositorio.uap.edu.pe/jspui/bitstream/20.500.12990/4525/1/Tesis_Derecho_Propiedad.pdf

Rodríguez, V. (2022). *Garantizar la seguridad jurídica a quienes hagan uso adecuado del artículo 920 del Código Civil y su modificación artículo 67 de la Ley N30230 (Tesis Pre grado)*. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. <http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6472/rodriguez%20brown.pdf?sequence=9&isAllowed=y>

Silva, M. (2020). The legitimization of the seller to oppose the acquisitive and extinctive prescription. *Scielo*(35), 51-80. https://doi.org/https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-80722020000200051&script=sci_arttext&tlng=en

Tinajeros, M. (2022). El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales. *Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco*(13), 41-56.

<https://doi.org/https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/914>

Anexos

Anexo1. Matriz de consistencia

Nulidad de la prescripción adquisitiva declarada notarialmente según la jurisprudencia de la Corte Suprema desde el año 2018 hasta el 2023	
Problema	Objetivos de la investigación
Problema General ¿Cuál es la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023? Problemas específicos ¿Cuál es la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023 referidas a requisitos sustanciales de la usucapión? ¿Cuál es la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023 referidas a requisitos procedimentales?	Objetivo General Identificar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023 Objetivos específicos Determinar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023 referidas a requisitos sustanciales de la usucapión Analizar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde

		2018 hasta 2023 referidas a requisitos procedimentales	
Diseño Metodológico			
Caso seleccionado Criterio de selección	Fuentes	Técnica de recolección de datos	Instrumento de recolección de datos
Casaciones referidas a nulidad de prescripción adquisitiva notarial durante los años 2019 – 2024	Diario oficial el peruano	técnica de análisis y revisión documenta	Ficha de recolección de datos de jurisprudencia
Objetivos	Categorías preliminares	Sub categorías preliminares	

Objetivo General Identificar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023 Objetivos específicos Determinar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023 referidas a requisitos sustanciales de la usucapión Analizar la jurisprudencia que ha desarrollado la Corte Suprema respecto de las pretensiones de nulidad de prescripción adquisitiva notarial desde 2018 hasta 2023 referidas a requisitos procedimentales	Nulidad de la prescripción adquisitiva notarial	Vicios en la aplicación de los requisitos de la prescripción adquisitiva notarial vicios respecto al procedimiento de prescripción adquisitiva
Bibliografía de sustento para la justificación y delimitación del problema	Bibliografía de sustento usada para el diseño metodológico	

Ardines, A. (2021). La Prescripción Adquisitiva de Dominio Civil y la Prescripción Adquisitiva Agraria en la Legislación Panameña. <i>Revista Jurídica Latinoamericana</i>, 1(1), 29-33. https://doi.org/https://revista.isaeuniversidad.ac.pa/index.php/JURISAE/article/view/62 Cianciarulo, D., & Lamela, M. (2014). Escritura judicial. Promesa de compraventa. Promesa de enajenación de inmuebles a plazos. Prescripción extintiva. Prescripción adquisitiva. <i>Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay</i>, 10(1-12), 275- 280. https://doi.org/https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/486 Mosquera, N. (2013). La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano. <i>Dialnet</i>(33), 1-11. https://doi.org/https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5476716 Barbetta, P. (2022). Daño social y litigio en torno a la apropiación ilegal de tierras públicas en la provincia de Chaco. <i>Estudios Rurales</i>, 12(26), 1-17. https://estudiosrurales.unq.edu.ar/index.php/ER/article/view/432/908	Damian, E. (15 DE 10 De 2018). Introducción a la investigación científica. ESPE,/(4).138.Retrieved 25 de 05 de 2022, form http://respositorio.espe.edu.ec/jspui/bitstream/21000/15424/1/introduccion%20a%20la%20Metologia%20de%20la%20investigacion%20cientifica.pdf
---	--

Anexo 2. Instrumento

FICHA DE ANALISIS DOCUMENTAL
Ficha N°:
Casación: Año de publicación: Sala:
Materia:
Partes procesales Demandante: Demandado: Parte que interpone el recurso de casación:
Breve Resumen del caso

Fundamentos de la sala suprema
Requisito sustancial / procedimental vulnerado:
Decisión:

Anexo 3. Acta de Aprobación del Comité



Huancayo, 02 de abril del 2024

OFICIO N°0244-2024-CIEI-UC

Investigadores:

LUIS FERNANDO CARBAJAL NUÑEZ
DJORKAEFF LUIGUI HIDALGO LIZARRAGA

Presente-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes para saludarles cordialmente y a la vez manifestarles que el estudio de investigación titulado: **NULIDAD DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DECLARADA NOTARIALMENTE SEGÚN LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DESDE EL AÑO 2018 HASTA 2023.**

Ha sido **APROBADO** por el Comité Institucional de Ética en Investigación, bajo las siguientes precisiones:

- El Comité puede en cualquier momento de la ejecución del estudio solicitar información y confirmar el cumplimiento de las normas éticas.
- El Comité puede solicitar el informe final para revisión final.

Aprovechamos la oportunidad para renovar los sentimientos de nuestra consideración y estima personal.

Atentamente,


 **Walter Calderón Gerstein**
Presidente del Comité de Ética
Universidad Continental

C.c. Archivo.

Arequipa

Av. Los Incas S/N,
José Luis Bustamante y Rivero
(054) 412 030

Calle Alfonso Ugarte 607, Yanahuara
(054) 412 030

Huancayo

Av. San Carlos 1990
(064) 481 430

Cusco

Urb. Manuel Prado - Lote B, N° 7 Av. Collasuyo
(064) 480 070

Sector Angostura KM. 10,
carretera San Jerónimo - Saylla
(064) 480 070

Lima

Av. Alfredo Mendola 5210, Los Olivos
(01) 213 2760

Jr. Junín 355, Miraflores
(01) 213 2760