

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**La indebida utilización de la oposición en el
procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de
predios en la ciudad de Huancayo, 2018**

Bryan Carlos Velásquez Malcalaya

Para optar el Título Profesional de
Abogado

Huancayo, 2019

Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



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

Asesor

Dr. José Armando Tazza Chaupis

Dedicatoria

A mis amados padres; homenaje y testimonio de admiración, por enseñarme que el éxito resulta de la lucha contra los obstáculos.

Bryan Carlos.

Agradecimientos

Al asesor de tesis Dr. José Armando Tazza Chaupis y Dr. Gian Carlos Mantari Mantari, por la dedicación y apoyo al presente trabajo, por el respeto a mis sugerencias e ideas, por la dirección y el rigor que ha facilitado a las mismas.

A cada una de las personas que intervinieron en el desarrollo del estudio, por brindarme su apoyo moral, tiempo y conocimientos.

Bryan Carlos Velásquez Malcalaya.

Índice de contenidos

Dedicatoria.....	iii
Agradecimientos	iv
Índice de contenidos.....	v
Resumen	vii
Abstract	viii
Introducción.....	ix
Capítulo I Planteamiento del problema	10
1.1. Descripción del problema	10
1.2. Delimitación del problema	11
1.2.1. Delimitación especial.	11
1.2.2. Delimitación temporal.	11
1.2.3. Delimitación conceptual.	11
1.3. Formulación del problema.....	12
1.3.1. Problema general.	12
1.3.2. Problemas específicos.....	12
1.4. Objetivos.....	13
1.4.1. Objetivo general.	13
1.4.2. Objetivos específicos.....	13
1.5. Justificación de la investigación	13
Capítulo II Marco teórico	15
2.1. Antecedentes del estudio	15
2.2. Bases teóricas.....	19
2.2.1. La prescripción adquisitiva de dominio.	19
2.2.1.1. Objeto de la prescripción adquisitiva de dominio.	24
2.2.1.2. Aspectos dogmáticos de la prescripción adquisitiva de dominio.....	27
2.2.1.3. Elementos característicos de la prescripción adquisitiva de dominio.	31
2.2.1.4. Dimensiones en la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio.	32
2.2.1.5. Normativa y jurisprudencia sobre la prescripción adquisitiva de dominio.....	35
2.2.2. Prescripción adquisitiva de dominio predial	36
2.2.2.1. Elementos de la prescripción adquisitiva predial en sede notarial.	41
Capítulo III Hipótesis y variables	49
3.1. Hipótesis	49

3.1.1. Hipótesis general.	49
3.1.2. Hipótesis específicas	49
3.2. Variables.....	50
3.2.1. Identificación de variables	50
Capítulo IV Metodología.....	51
4.1. Método de investigación.....	51
4.2. Tipo de investigación	51
4.3. Nivel de investigación.....	52
4.4. Diseño de investigación.....	52
4.5. Muestras.....	52
4.5.1. Casos tipo.	52
4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	53
4.6.1. Técnicas de recolección de datos	53
4.6.2. Instrumentos de recolección de datos.	54
4.7. Procedimientos de recolección de datos.....	54
Capítulo V Resultados.....	55
Conclusiones.....	60
Recomendaciones	62
Referencias bibliográficas	64
Anexos.....	67

Resumen

El problema general de la investigación es el siguiente: ¿cuál es el efecto de la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018?, siendo su objetivo: determinar cuál es el efecto de la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018. Asimismo se plantea como hipótesis del problema: la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, genera efectos negativos en la seguridad jurídica. Como métodos generales de investigación se utilizaron al análisis y síntesis. El tipo de investigación es de carácter jurídico social. Se establece como nivel de investigación el nivel descriptivo. Con un diseño de la investigación no experimental. Utilizó como técnica de investigación la entrevista y el análisis documental y como instrumento de investigación la ficha de observación. Como conclusión se plantea que se logró determinar que la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, genera efectos negativos en la seguridad jurídica, ya que no se establecen límites legales para incoar una oposición, por lo que cualquier persona puede presentar este tipo de mecanismos legales, muchas veces para obtener ventajas económicas.

Palabras claves: Indebida utilización de la oposición, Procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, Dominio de predios.

Abstract

The general problem of the investigation is the following: what is the effect of the improper use of the opposition in the procedure of acquisition of ownership of land in the city of Huancayo, 2018?, being its objective: to determine what is the effect of the improper use of the opposition in the procedure of acquisition of ownership of land in the city of Huancayo, 2018. Likewise, the problem is posed: the improper use of the opposition in the procedure of acquisition of ownership of land in The city of Huancayo, 2018, generates negative effects on legal certainty. As general research methods they were used for analysis and synthesis. The type of research is of a social legal nature. The descriptive level is established as the research level. With a design of non-experimental research. He used the interview and the documentary analysis as a research technique and as an investigation instrument the observation sheet. In conclusion, it is stated that it was possible to determine that the improper use of the opposition in the procedure of acquisition of land ownership in the city of Huancayo, 2018, generates negative effects on legal security, since no legal limits are established to initiate an opposition, so that any person can present this type of legal mechanisms, many times to obtain economic advantages.

Key Words: Improper use of the opposition, Acquisition of ownership prescription procedure, Property domain.

Introducción

El problema general de la investigación es el siguiente: ¿cuál es el efecto de la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018?, siendo su objetivo: determinar cuál es el efecto de la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018. Asimismo se plantea como hipótesis del problema: la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, genera efectos negativos en la seguridad jurídica.

Como métodos generales de investigación se utilizaron al análisis y síntesis. El tipo de investigación es de carácter jurídico social. Se establece como nivel de investigación el nivel descriptivo. Con un diseño de la investigación no experimental. Utilizó como técnica de investigación la entrevista y el análisis documental y como instrumento de investigación la ficha de observación.

La investigación se encuentra estructurada por cinco capítulos:

El capítulo I denominado Planteamiento del problema. El capítulo II denominado Marco Teórico, el Capítulo III aborda Hipótesis y Variables, el Capítulo IV la Metodología de Investigación y el Capítulo V desarrolla el aspecto de Resultados de la investigación.

Finalmente se establecen las conclusiones, recomendaciones y anexos de la investigación.

El Autor.

Capítulo I

Planteamiento del problema

1.1. Descripción del problema

Es importante referir que actualmente la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano puede ser declarada por tres vías procedimentales: judicial, administrativo y notarial. Siendo esta última vía procedimental la que ha innovado más de alguna manera la forma de prescribir, facultando a los Notarios dentro de su competencia para poder evaluar y decidir en este tipo de casos.

Ahora bien, en este tipo de procedimientos, la Ley Nro. 26662 y la Ley Nro. 27333 han establecido la figura de la oposición, pero no han regulado de forma taxativa los requisitos para plantearlo, lo que ha generado un vacío jurídico que debe regularse adecuadamente, porque esto ha provocado que se utilice de forma indebida, con criterios ajenos a un fin público enmarcado en la seguridad pública, sino sólo con fines lucrativos e inclusive hasta de extorsión.

En la presente investigación, se ha parametrado a estudiar dicha prescripción por vía notarial (denominado por autores como Gonzáles Barrón, como usucapión notarial) en los casos de dominio de predios. De modo que, la presente investigación tiene como objetivo brindar un mecanismo para contar con herramientas para lograr la titularidad e inscripción del predio; ya que, la vía notarial ha confirmado ser un mecanismo efectivo para el

saneamiento de inmuebles, garantizando que el trámite no sólo sea rápido sino eficaz, brindando una serie de exigencias, teniendo como principio la protección de los derechos de los titulares, pero deben establecerse parámetros legales para su utilización. Así, la prescripción adquisitiva de predio en sede notarial estará dirigida no sólo a dotar de un título seguro al solicitante, sino llegar a proteger a los posibles afectados en sus intereses, es por eso su carácter garantista.

Logrando que el procedimiento, este destinado a desarrollarse sin dilataciones y de manera rápida de tal forma que el solicitante no se vea afectado por alguna demora innecesaria, contribuyendo a la generación de una mayor seguridad jurídica, sin que se empleen dichas oposiciones sólo con la finalidad de tener distintas motivaciones a la que la ley pretendió reconocer; por lo que, el tema de la legitimidad para entablar dichas oposiciones viene a constituir un aspecto relevante para su actuación.

La propuesta final tiene que ver con establecer si es necesario implementar requisitos legales para la figura de la oposición, señalando previamente si existe una indebida utilización de dicha figura, para lo cual será importante analizar y estudiar casos prácticos, de modo que sea factible evidenciar su utilización indebida o no.

1.2. Delimitación del problema

1.2.1. Delimitación especial.

La presente investigación situó como espacio de estudio la Ciudad de Huancayo.

1.2.2. Delimitación temporal.

La investigación fue realizada considerando como datos de estudio el año 2018.

1.2.3. Delimitación conceptual.

- Indebida utilización de la oposición.

- Procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.
- Dominio de predios.
- Mala fe
- Legitimidad.
- Función notarial.
- Procedimiento no contencioso.
- Requisitos de la prescripción.
- Interés para obrar.
- Documento público o privado de fecha cierta.
- Responsabilidad notarial.

1.3. Formulación del problema.

1.3.1. Problema general.

¿Cuál es el efecto de la indebida utilización de la oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018?

1.3.2. Problemas específicos.

- a. ¿Cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018?
- b. ¿Qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018?

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo general.

Determinar cuál es el efecto de la indebida utilización de la oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018.

1.4.2. Objetivos específicos.

- a. Determinar cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018.
- b. Establecer qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018.

1.5. Justificación de la investigación

La investigación se justifica porque contribuye a establecer la forma en qué debe plantearse la figura de la oposición en el procedimiento de prescripción, ya que actualmente al no existir requisitos o exigencias legales para su incoación, produce que personas inescrupulosas utilicen dicha figura sólo con la finalidad de lucrar o para aprovecharlo en favor de intereses particulares, distorsionando el objetivo mismo del procedimiento citado, el mismo que debe utilizarse para generar seguridad pública y enmarcarse en el ámbito del interés público, aspecto que no se evidencia cuando existe una indebida utilización de la oposición.

La investigación propuso a nivel metodológico la construcción o diseño de un instrumento de investigación, denominado ficha de observación, para el análisis y estudio

de determinados casos de oposición, a fin que dicho instrumento de investigación pueda ser aplicado o utilizado en afines investigaciones que se realicen al respecto en adelante.

Capítulo II

Marco teórico

2.1. Antecedentes del estudio

A nivel internacional se ha recabado la siguiente investigación:

López (2017) con su investigación titulada: “Análisis de la prescripción adquisitiva de dominio en el Cantón Guayaquil”, sustentada en la Universidad Nacional de Guayaquil, se revisan los siguientes aspectos; como objetivo general planteó: conocer cuando se adquiere un bien mediante esta institución jurídica en el cantón Guayaquil. De los aspectos metodológicos, se menciona que utilizó un diseño de investigación no experimental, como resultado establece que en los casos de prescripción necesariamente éstos deben alegarse, mediante una correspondiente demanda que el poseedor debe presentar ante un juez civil, el juez de ninguna manera puede declarar de oficio la prescripción.

Chuma (2016) en su tesis titulada “Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador”, sustentada en la Universidad Nacional de Chimborazo. En ella, se revisan los siguientes aspectos; como objetivo general estableció realizar un estudio jurídico, crítico y doctrinario de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el

Juzgado Segundo de lo Civil y Mercantil de Riobamba durante el año 2013. De los aspectos metodológicos se plantea que, utilizó un diseño de investigación no experimental, como resultado plantea que respecto a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ésta nos sirve para legalizar el derecho de los bienes raíces que han sido poseídos en la forma que establece la ley, esto es con el ánimo de señor y dueño, con una posesión pacífica, pública y tranquila, sin interrupción alguna durante el tiempo de quince años que es el tiempo que se encuentra establecido en la actualidad.

A nivel nacional se referencian los siguientes antecedentes de investigación:

Asencio y Calvay (2018) en su tesis titulada: “Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial”, sustentada en la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. En ella, se revisan los siguientes aspectos; como objetivo general refiere: implementar requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Como metodología establece que utilizó un diseño de investigación no experimental, de tipo de investigación básica y de enfoque cualitativo. Como técnicas e instrumentos de recolección de datos, refiere que se usó la observación y el fichaje. Como resultados de la investigación, menciona que los requisitos que se deben implementar para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son, el documento público o privado de fecha cierta que acredite la propiedad, una declaración jurada legalizada notarialmente al momento de formular la oposición, bajo apercibimiento en caso se demuestre lo contrario de ser denunciado penalmente y presentar una declaración jurada de tres testigos mayores de 25 años que declare sobre la fecha de adquisición, ubicación y propiedad de quien se opone.

Odar (2018) en su tesis titulada, “La prescripción adquisitiva y su validez en el ordenamiento jurídico peruano en el distrito judicial de Lima - 2016”, sustentada en la

Universidad Huánuco. En ella se revisan los siguientes aspectos; como objetivo general estableció: determinar si la prescripción adquisitiva, se encuentra garantizada, y por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano. De los aspectos metodológicos menciona que empleó el diseño de investigación no experimental, con un tipo de investigación básica. Como resultado propone que si debe preponderar el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aún no declarado de manera judicial; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

Ynope (2013) en su investigación titulada, “Ineficacia de la función notarial en el trámite de prescripción adquisitiva en el marco de la Ley Nro. 27333 y su reglamento”, sustentada en la Universidad César Vallejo, siendo sus conclusiones las siguientes, la prescripción adquisitiva en vía notarial resulta procedente en los casos en que el interesado carece de título adquisitivo, es decir solo cuenta con la posesión a su favor, o aun cuando teniendo el mencionado título, su transmitente no sea el titular con derecho inscrito, en los artículos, 7°, 9°, 14° y 17° Ley. El Reglamento señala que “procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio cuando el interesado acredita posesión, continua, pacífica y publica del inmueble por más de diez años. La intervención notarial se justifica en cuanto busca desjudicializar una serie de asuntos no contenciosos, excluyéndolos del ámbito del poder judicial. Uno de los problemas fundamentales del derecho privado práctico es lograr que el propietario pueda contar con una adecuada prueba de su derecho (título). En buena cuenta, lo que busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad. Desde muy antiguo se advirtió que el tema era sumamente complejo, la adquisición a título derivativo implica siempre una investigación preliminar al poder de disposición invocado por el enajenante, y ante lo cual el adquirente se halla obligado a exigir que aquel pruebe su derecho, es decir que es propietario.

Cabrera (2017) en su tesis titulada, “El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayeque”, sustentada en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, siendo sus conclusiones las siguientes, el “derecho de propiedad” al igual que la figura del “Registro de la Propiedad”, no son conceptos universales, como algunos autores pretenden hacer creer; más por el contrario, son denominaciones de carácter histórico. El derecho propiedad y el registro de la propiedad son entendidos como instrumentos de regulación social y que fueron aplicados de acuerdo al momento histórico que se vivía.

De la misma forma, la utilización de la figura del registro dependió del momento histórico; Francia después de la revolución no la utilizó en un inicio, para no publicitar la propiedad de grandes aristócratas; para luego introducirlo de manera tardía, dándole efectos meramente “declarativos”; dicha situación conllevó al retraso en la implementación del “Registro” en los países que siguieron dicha orientación, tal es el caso del Perú y la mayoría de países de Latinoamérica. Por su parte Alemania, si optó por introducirlo desde un inicio, dándole al “registro” un valor preponderante, de carácter constitutivo de derechos, situación que conllevó al desarrollo de dicha figura en ese sistema.

La formalización de la propiedad de los predios rurales, mediante su inscripción en los registros públicos, constituye una de las piezas fundamentales de una economía de mercado como la nuestra; ya que la inscripción en los registros públicos permitirá introducir dichos bienes al tráfico comercial sin ningún problema, con la consiguiente eliminación de los costos de transacción.

El trámite de prescripción adquisitiva administrativa regulado por el Decreto Legislativo 1089 y su Reglamento, el Decreto Supremo 032- 2008-VIVIENDA, no ha logrado subsanar los cuestionamientos realizados al Decreto Legislativo 667, sobre todo en lo referente a la violación del derecho de defensa del propietario y los terceros interesados.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. La prescripción adquisitiva de dominio.

La primera intención de la presente tesis, se refleja en el acercamiento y aclaración de los conceptos y nominaciones de contenido respecto de la prescripción adquisitiva de dominio, la misma que ha tenido una extensión dogmática y normativa, así como jurisprudencial.

En ese sentido, se explica que, trayendo a colación lo señalado por el maestro (Alvarez, 1986) quien sostiene que la usucapión es una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad, o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión.

Por su parte, (Díez-Picazo & Guillón, 1995) expresan que la usucapión puede ser un efecto de la posesión, conduciendo ésta a aquélla. En lo indicado por los hermanos (Mazeaud, Mazeaud, & Mazeaud, 1960) dentro del desarrollo doctrinario del derecho civil francés, la usucapión es la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.

Albaladejo (1994) en su percepción, señala que la usucapión o prescripción adquisitiva es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. De modo, , que el usucapiente, durante ese tiempo y con esas condiciones aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata (si es del de propiedad, como dueño de la cosa que sea). Y ese derecho que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en

virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese. Por la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en estado de derecho.

Asimismo, Torres (2002) señala que la prescripción adquisitiva “es un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de prueba de la propiedad” (p. 582). En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y; en otros casos, para que el propietario pruebe su derecho de propiedad. Esta segunda concepción de la prescripción es la que se utiliza con mayor frecuencia. Por ejemplo, si un inmueble ha sido transferido en propiedad varias veces durante el plazo de prescripción, el actual poseedor puede adicionar a su plazo posesorio al de aquel que le transmitió válidamente el bien (art. 898º). Si todas las transferencias son válidas, el derecho de propiedad del actual poseedor es inobjetable y para acreditarlo ya no tiene la necesidad de probar la validez de las transferencias hechas con anterioridad a la fecha de inicio del plazo de prescripción, porque allí se acaba la investigación retrospectiva.

Así, queriendo concluir lo hasta aquí señalado, es notorio que existen, dos tendencias en la doctrina; una predominante, mediante la cual, por el transcurso del tiempo el poseedor, bajo ciertas circunstancias, se convierte en propietario (Díez-Picazo y Guillón, 1995) y la otra, que afirma, que es un medio de prueba (Torres, 2002).

De las nociones reseñadas, y con un buen pulso y rigor académico, (Schreiber Pezet & Cárdenas, 2001) no indica que el fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro derecho, al tratarse de una institución establecida en base a la equidad y que interesa a la sociedad conservar el principio de la seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área dominial.

Como se advierte, la usucapión (a veces llamada prescripción adquisitiva) es un modo de adquirir la propiedad de una cosa y otros derechos reales mediante la posesión

continuada de estos derechos durante el tiempo que señala la ley, siempre y cuando no exista acción en contra de dicha posesión por parte del afectado.

Reforzando lo dicho (Larroumet, 2000) se refiere a la adquisición por prescripción en los indicados que ésta “es un modo de adquisición de la propiedad bastante menos frecuente que la convención. Se puede considerar que es raro; particularmente en materia inmobiliaria que, un individuo posea un inmueble con la voluntad de comportarse como propietario”. (p. 103).

Empero, como continua en su descripción el autor refiere,

La prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, es una institución útil, en la medida en que un individuo cuyo título de adquisición es irregular o no tiene título alguno susceptible de ser protegido, se haya comportado como propietario durante treinta años sin haber sido perturbado por el verdadero propietario. (Larroumet, 2000, p. 67).

Larroumet (2000) refiere que en virtud de la existencia de instituciones como la prescripción adquisitiva, es que el Derecho debe asegurar el orden y no sería conveniente debatir problemas antiguos, sin contar que si el verdadero propietario no ha hecho valer su derecho de propiedad durante treinta años, reivindicando el bien de manos de su poseedor, no sólo se presume que no le interesa, aun cuando su derecho sea imprescriptible, ya que la situación del poseedor que explota el bien puede ser socialmente útil y más digna de consideración que su derecho.

López (1988) expresa que la prescripción,

Estabiliza las relaciones jurídicas, las torna intachables; les concede firmeza, solidez, borrando todo rastro de indecisión y de incertidumbre. De no ser así,

lo que no tuviera término crearía un inconveniente estado de alarma y de intranquilidad en la vida social” (p. 65).

Por esa razón,

Se convierte en titular del derecho aquel que por muchos años se desenvolvió como si realmente lo fuera; se otorga valor al hecho del que fue dueño del bien, que se abstuvo de hacerlo producir, con daño no sólo para él mismo, sino de la colectividad. (López, 1988, p. 76).

López (1988) menciona que el legislador Gayo, entendió que,

“la propiedad de la cosa no quedará en la incertidumbre demasiado tiempo. Existe la necesidad de asegurar la estabilidad del derecho de propiedad, de que el dominio no se mantenga permanentemente incierto. Pese a que muchos consideran que la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma de expoliación de la propiedad privada, la protección de la mala fe, una forma de consolidar un acto expoliatorio, es incuestionable, sin embargo, la seguridad que la prescripción concede, sobre todo en los países como el Perú en que la inscripción en el Registro carece de valor absoluto para comprobar el dominio” (p. 75).

En el derecho francés, Portalis, integrante de la comisión nombrada por Bonaparte para elaborar el proyecto del Código Civil francés de 1804, legó sobre la propiedad, señalando que “ésta es la que ha fundado las sociedades humanas. Es ella la que ha vivificado, extendido, engrandecido nuestra propia existencia” (López, 1988, p. 53).

El derecho de propiedad, es un derecho fundamental sobre el cual todas las instituciones sociales reposan, y que para cada individuo es tan precioso como la vida misma, ya que él le asegura los medios de conservarla.

Por otro lado, nuestra Carta Política de 1993, refiere que la propiedad privada resulta sobre asegurada respecto de las determinaciones constitucionales anteriores. Bastando con señalar que el art. 70°, norma de apertura del capítulo relativo a la propiedad, se abre con la proclamación de que el derecho de propiedad es inviolable. Su ejercicio debe armonizarse con el bien común, no con el interés social, como el art. 124° de la Carta anterior disponía, matiz que tiene su interés, expresa Fernández Segado.

El Código Civil peruano no define la prescripción, limitándose a regularla en los artículos 950° al 953°, respecto de la Prescripción Adquisitiva y 1989° y siguientes, sobre la Prescripción Extintiva, regulando, separadamente dos aspectos de un mismo fenómeno: “el transcurso del tiempo”.

En ambos casos, el transcurso del tiempo conlleva a la pérdida de un derecho. La prescripción adquisitiva a la pérdida del derecho de propiedad a favor de un tercero y la prescripción extintiva a la pérdida del derecho de poder accionar contra el deudor.

Respecto a las disimilitudes que presentan tanto la prescripción extintiva como la prescripción adquisitiva, se tiene las siguientes a decir de (Vásquez, 2003).

- a. La prescripción adquisitiva denota un hacer por parte del poseedor, una relación directa con el bien. La prescripción extintiva denota una inacción por parte del acreedor en ejercer la acción a que tiene derecho su razón de ser, se comprende que sería injusto que el acreedor pudiera eternamente tener la posibilidad de accionar contra un deudor, en base a papeles ya amarillos por el tiempo.
- b. La prescripción adquisitiva funciona sobre los derechos reales, otorgando la propiedad al poseedor que haya cumplido con los requisitos de ley. La prescripción extintiva funciona de una manera directa sobre los derechos de crédito y demás acciones que considera el artículo 2001 del Código Civil.

Conviene entre tanto, traer a colación lo indicado por los maestros (Ripert & Boulanger, 1967, p. 331) quienes indican que la prescripción adquisitiva, “implica el modo de adquirir, mediante una posesión prolongada durante un tiempo determinado la propiedad de un bien”.

En este apartado, es conveniente referirnos a la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio, empleando para ello lo señalado en la (Casación N° 2176, 1999) la cual expresa que:

La declaración judicial efectuada a favor del que adquiere el dominio de un bien por prescripción a base de la posesión directa y pacífica, no puede considerarse un acto de liberalidad, tiene como efecto el reconocimiento de un derecho que le da esa posesión que es de cinco años cuando se trata de un bien rústico y de diez años si es inmueble urbano. (p.24)

2.2.1.1. Objeto de la prescripción adquisitiva de dominio.

Para los juristas romanos el fundamento de esta institución reposaba en la necesidad de dar seguridad a la propiedad misma. En ese sentido, para Grocio y los de la escuela del Derecho Natural, reposa en el abandono del derecho del propietario, según expresa (Romero, 1947).

Del mismo modo (Romero, 1947) explica que para Kant, en razones prácticas, lo mismo que para los compiladores del Código de Napoleón, quienes la consideran como la más segura garantía de la propiedad al eliminar la prueba retrospectiva.

(Troplong citado en Romero, 1947) descansa en el abandono de la propiedad, que hace presumir que se ha hecho renuncia de ella; y en la posesión de otro, que crea una situación que el interés de la sociedad reclama que sea sólida por la prolongación que ha tenido.

Romero (1947) citando al maestro Lafaille, señala que son razones de orden social y económico, siendo indispensable que después de cierto tiempo queden definidas las situaciones jurídicas.

Podría creerse que la prescripción sanciona una injusticia y que es atentatoria contra el derecho de propiedad. Pero no es así, lejos de ir contra el derecho de propiedad constituye su mejor defensa. Por ello, Josserand expresa que más que un modo de adquirir es un modo de consolidar la propiedad. Si no existiera la prescripción estarían en peligro todos los derechos de propiedad, ya que habría que remontarse a siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título será firme. Los glosadores denominaban “prueba diabólica” a ese análisis retrospectivo que ha eliminado la prescripción. (Romero, 1947).

Para ultimar este rubro, es menester señalar que existen dos teorías que explican la existencia de la usucapión. Por un lado la teoría subjetiva señala que el fundamento está en la renuncia, el abandono o la voluntad de renunciar al derecho real que tiene el titular no ejercitando ninguna acción de defensa frente a la posesión de otro. Sin embargo esta teoría hay que rechazarla bastaría con demostrar que esa voluntad de renuncia no existe para invalidar la usucapión. Por otro lado, la teoría objetiva, que es la más aceptada, señala que el fundamento es dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes, es decir, el *statu quo* de la posesión.

En principio, toda persona natural o jurídica, e incluso las llamadas uniones sin personalidad, pueden ser sujeto activo de la prescripción adquisitiva, basta que tenga capacidad de goce para que lo puedan hacer. En el caso de personas naturales con incapacidad de ejercicio poseen a través de sus representantes.

Albaladejo (1994) refiere que la capacidad y legitimación necesarias para usucapir, "basta afirmar que es precisa la aptitud para poseer en concepto de dueño o titular del derecho que se usucape" (p. 64).

Las prohibiciones a las personas que no pueden prescribir son excepcionales, (Albaladejo, 1994) pone como ejemplo "no podrá usucapir un extranjero (porque no puede poseerlas como dueño) cosas que no puedan pertenecerle: así ciertos inmuebles por razones de seguridad nacional". (p. 75).

El artículo 71° de la Constitución Política del Perú señala que los extranjeros no podrán adquirir ni poseer, por título alguno, inmuebles ubicados a cincuenta kilómetros de la frontera. De igual forma, el artículo 985 del C.C. prescribe que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir el dominio de bienes comunes por prescripción.

Asimismo, en principio, se puede prescribir contra cualquier persona natural o jurídica, inclusive el Estado cuando actúa como persona de derecho privado.

Ahora bien, autores como Peña citado en Romero (1947) señala que "son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres" (p. 54). Sin embargo, se debe tener presente que el artículo 73° de la Constitución Política del Perú señala que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, entendiéndose como una derivación de estos a los bienes de uso público.

Como puede apreciarse, la Constitución no ha clasificado a los bienes del Estado en públicos y privados. Solo ha hecho referencia a los "bienes de dominio público" y a los "bienes de uso público" del Estado, por lo que se debe entender que ambos se encuentran comprendidos dentro de la categoría genérica de bienes públicos del Estado. El Código

Civil nada dice al respecto. A pesar de ello, el Estado tiene en su dominio tanto bienes con carácter de públicos, como bienes con carácter de privados.

El artículo 111 del Título Preliminar del Decreto Supremo N° 154-2001-EF (Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal) aclara este punto, al señalar que los bienes de dominio privado del Estado se sujetan a las normas del derecho común. En consecuencia, estos son prescriptibles.

Asimismo, y conforme lo prescribe el artículo 7° de la Ley N° 24656, esto es, la Ley General de Comunidades Campesinas, las tierras de las comunidades campesinas no pueden ser materia de prescripción.

2.2.1.2. Aspectos dogmáticos de la prescripción adquisitiva de dominio.

a. Raíces romanísticas.

Desde sus orígenes romanísticos, “la *usucapio* ha sido concebida como la adquisición de la propiedad civil por medio de la posesión continuada de una cosa ajena, como una forma de apropiación posesoria como la *traditio*” (Castañeda, 1993, p. 86) también hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido una cosa *mancipio necmancipi*, de una persona que no era propietario o no tenía poder para enajenar.

Esta segunda aplicación de la usucapión parece más difícil de justificar porque ella tiene por resultado despojar al verdadero propietario, es más, según Ulpiano, en cuanto a sus efectos, a contar del día en que la usucapión se realizó, se borró el vicio de la enajenación, y el poseedor llega a ser propietario *ex jure quiritum*, estando desde entonces provisto de la *rei vindicatio*. Está en la misma situación que si hubiese adquirido la cosa por *mancipatio* o *in iure cesio*, porque la adquiere tal como estaba en el patrimonio del antiguo propietario, con todas las ventajas que le estaban unidas.

Según esta noción histórica, la *rei vindicatio* podía ser ejercida ya no por quien se reputaba propietario de la cosa sino por el propietario que ha adquirido *ex novo* el bien por usucapión, así se entiende escrupulosamente que la *usucapio* enerva los efectos restitutivos de la *reivindicatio*. “Esta expira porque no podría ser dirigida contra el mismísimo propietario de la cosa ni mucho menos podría valerse de ella quien hoy no es el propietario” (Cuadros, 1995, p. 90).

El propio Gayo juzgó que el interés privado de un propietario negligente debe ceder aquí a las consideraciones de orden público; importa, en efecto, que la propiedad no permanezca largo tiempo incierta: la usucapión pone término a esta incertidumbre y no consagra, por otra parte, el derecho del poseedor de buena fe sino después de la expiración de un término suficiente, para que el propietario pueda buscar y recobrar la cosa que le ha sido arrebatada.

En Roma, siendo la prueba de la usucapión mucho más fácil que la de cualquier otro modo de adquirir la propiedad, quien ha poseído el tiempo legal alega siempre su usucapión, aunque haya adquirido ya por otro modo. Pero necesita haber poseído el tiempo legal, es más, si antes de transcurrir este pierde la posesión, el pretor remedia esta situación concediéndole una acción pretoria en cuya fórmula ordena al juez que finja haber transcurrido el tiempo legal de la usucapión (*actio publiciana*).

Esta acción que da el pretor no tiene, de todos modos, la misma eficacia contra cualquier poseedor, cuando el poseedor demandado con la acción publiciana es el verdadero propietario civil, puede este rechazar la acción mediante una excepción de propietario civil (*exceptio iusti dominii*). Los que adquieren a *non domino* disponen de la acción publiciana contra todos los poseedores menos contra el que es verdadero propietario civil antes de que surta efectos la usucapio; supuesto distinto es cuando se ha cumplido el plazo legal, donde el propietario civil declina su pretensión restitutiva frente al usucapiente.

b. Consideraciones constitucionales.

Para (Gonzales, 2011) la prescripción adquisitiva de dominio tiene plena legitimación constitucional, se sustenta en la cláusula de la “función social de la propiedad”, o la del “bien común” como le llama nuestro texto fundamental.

Esta cláusula permite la intervención del legislador ordinario sobre el derecho de propiedad, ya sea para moldearlo, configurarlo, reglamentarlo, restringirlo y también extinguirlo cuando se produzcan hipótesis que atentan contra el interés general.

Si el bien común propende que la riqueza alcance a todos, mediante políticas redistributivas y de justicia social, entonces resulta intolerable que se deba proteger la situación de un propietario ausente y negligente, quien no solo renuncia a obtener provecho económico de la titularidad que el ordenamiento le ha reconocido, sino que además causa un daño general a la sociedad, permite que un bien no produzca lo que normalmente debiera. En otras palabras, “no puede tolerarse bajo ningún concepto que un propietario perjudique a todos por su desidia. Ello significaría que el interés individual, sin ninguna motivación legítima, se impone al interés general” (Salgado, 2011, p. 96).

La constitucionalidad de la prescripción adquisitiva se engarza en la función social de la propiedad, porque este principio, como afirma la Filosofía del Derecho, al margen de cuál sea su substrato ideológico, ha incidido directamente en el significado y alcance del derecho de propiedad, comportando: una disminución de las facultades del propietario, un conjunto de condiciones para el ejercicio de las facultades subsistentes y una obligación de ejercitar determinadas facultades inherentes al derecho.

c. Fines de la prescripción adquisitiva de dominio.

La brevísima revisión histórica reseñada avala el argumento de que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapón se justifica, normalmente, como un mecanismo

probatorio absoluto de la propiedad, que busca poner punto final a los debates interminables sobre el dominio de un bien.

Ante la dificultad de la prueba diabólica, esto es, que se acredite la condición de propietario lo cual exige probar esa misma condición del transmitente y así hasta el infinito, es decir, hasta el origen mismo del derecho. Esa pretensión es imposible, razón por la cual el ordenamiento jurídico establece un mecanismo dogmático de prueba de la propiedad: la usucapión. Por lo tanto, su verdadera función no es facilitarle las cosas al usurpador, sino servir de prueba definitiva de la propiedad, ya no importa que el transmitente no sea domino, en tanto que finalmente cualquier vicio de los sucesivos títulos queda subsanado con la posesión y el paso del tiempo.

Esta reflexión es cierta, considerando, como hace patente (Arias, 1984) que desde el punto de vista económico-social, la propiedad es la estabilidad o consolidación de la posesión exclusiva de los bienes; es el poder de hecho, transformado en poder jurídico; entonces, la posesión no se reduce a ser el contenido del derecho de propiedad, sino que ha ganado autonomía, resulta de este modo que pueden coexistir al mismo tiempo el propietario y el poseedor, ambos proyectados sobre el mismo bien. Y es en función del interés de la propiedad que conviene que esta posesión –aun cuando carezca de vínculo con el dominio– no sea perpetua, sino que por la misma acción del tiempo se convierta, a su vez, en propiedad. Esta conversión trascendental se produce en virtud de la prescripción adquisitiva o usucapión, la cual constituye otro de los modos de adquisición de la propiedad consagrada por la ley.

En efecto, como la doctrina alemana contemporánea ha hecho notar, la finalidad de la usucapión es dificultar situaciones duraderas de contradicción entre la situación posesoria y de propiedad y, con ello, simplificar la situación jurídica y pacificarla y, a la vez,

completar la protección del tráfico, consolidando en un solo sujeto la titularidad del derecho de propiedad, en esencia, exclusiva y excluyente.

La prescripción adquisitiva de dominio es una herramienta jurídica que dota al poseedor de un bien, hacerse con la propiedad del mismo. Para hacer una correcta referencia de su contenido, será necesario remitirnos a lo que la doctrina nacional e internacional han indicado e ella.

En nuestra doctrina, el destacado profesor y especialista en temas de derecho registral y notarial (Gonzales, 2017) entiende a la institución de la prescripción adquisitiva de dominio, como un hecho, que nace y termina como tal, cuya consistencia se halla en la posesión, y su determinación temporal se extiende en un rango más o menos prolongado según una connotación normativa. En ese sentido, si la prescripción es un hecho, sería paradójico que exista solo cuando haya un título formal, con lo cual dejaría de ser un hecho.

En la doctrina clásica francesa, la prescripción es entendida como “la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo” (Mazeaud & Mazeaud, 1960, p. 196).

2.2.1.3. Elementos característicos de la prescripción adquisitiva de dominio.

La connotación normativa y doctrinaria en el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio, como una de las formas de adquisición de la propiedad, nos revela la existencia de tres requisitos para su configuración básica, los cuales son:

a. La posesión.

Es concebido como “el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material”, (Cabanellas, 2017, p. 46) en ese sentido, respecto de su contenido según lo indica el Código

Civil en el artículo 950, la posesión es un requisito de validez que debe de ser continua, pacífica y pública.

En primer lugar, la posesión pacífica significa que el acto de posesión deba de llevarse a cabo sin violencia, que implica el conocimiento de terceros sobre el acto posesorio.

b. *La buena fe.*

La buena fe, al ser un requisito consustancial de la prescripción, implica el ejercicio de los derechos subjetivos, de conformidad con ciertas exigencias de orden social y moral (Cabanellas, 2017, p. 90).

c. *El justo título.*

El título, como instrumento de acreditación y acto jurídico, es el antecedente jurídico, así como el hecho cuyo objeto es el de constituir o transferir el *animus domini*, que sostiene el dominio o la posesión de una persona respecto de una cosa o condición jurídica. En tal sentido, el Código Civil en sus artículos 950 y 951, regula la exigibilidad del justo título para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio, aunque con situaciones distintas.

2.2.1.4. Dimensiones en la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio.

Para poder utilizar la prescripción adquisitiva de dominio, como un elemento plausible en la adquisición de la propiedad, hemos de revisar distintas dimensiones o formas, en atención a los distintos criterios formulados por la doctrina. En ese sentido, las formas o dimensiones por las cuales se puede configurar la prescripción adquisitiva de dominio atienden de forma sencilla dos criterios básicos: con relación a la naturaleza del bien, y en función de los instrumentos procesales a utilizar.

En primer lugar, prestando atención a la naturaleza del bien, se pueden considerar dos dimensiones: se encuentra la prescripción de bienes muebles, siendo estos concebidos, según el Código Civil, como aquellos que pueden ser objeto de traslado o por su naturaleza inmaterial simple. Ahora bien, la distribución normativa de estos, es ofrecida por el artículo 886.

En segundo lugar, como otro criterio, prestando atención a los procedimientos, se pueden tener las siguientes formas de prescripción adquisitiva:

Por un lado, se encuentra la prescripción adquisitiva judicial, la misma que se aplica y tramita en sede judicial, según determinados requisitos, como la presencia de *litis* u oposición presentada por aquella persona que sostenga tener un mejor derecho de propiedad que el aspirante al título propietario que tiene la calidad de posesionario.

También se encuentra la prescripción adquisitiva notarial, esta se implementa por medio de la Ley Nro. 27157, se le confiere a los notarios públicos la potestad para tramitar las solicitudes de prescripción adquisitiva, siendo que antes de tal fecha, esta era una competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales en vía civil. Los requisitos exigibles para que la prescripción adquisitiva en sede notarial tenga sus efectos, están compelidos en el artículo 504° y 505° del código procesal civil.

Otro modo de configurar la aplicación de la prescripción adquisitiva, es la recientemente estudiada prescripción adquisitiva en vía administrativa, la misma que se aplica cuando se trata de bienes rústicos o por cuyas dimensiones no requieren el trámite en sede notarial o judicial. Para llevar adelante su iniciación, la norma registral formula como requisitos:

- **La escritura pública:** La misma que, declare adquirida la propiedad del bien por prescripción, insertando los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el notario consideren necesarios.
- **Un formulario registral:** En el que se contienen sólo certificación notarial de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, acompañado del acta notarial correspondiente

Ahora bien, las formas o dimensiones por las cuales se pueden adquirir la propiedad, tienen empero, una configuración distinta si es que se presta atención a lo que se señala en la doctrina comparada. En ese sentido, el profesor (Noboa, 2016, p. 137) enseña que pueden existir dos dimensiones para la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio.

En primer lugar, señala que existe una prescripción denominada ordinaria, la misma que dispone como elementos constitutivos a la posesión y el tiempo:

En el que también, deben hallarse la posesión, el Justo Título, teniendo que transcurrir tres años o cinco años de tal posesión, en el caso de que se trate de bienes muebles o inmuebles, respectivamente. Pero en ninguno de los artículos se encuentra la necesidad de que un Juez la declare”. (Noboa, 2016, p. 137).

En segundo lugar, explica el citado autor, se encuentra la prescripción extraordinaria, donde: “igualmente, el dominio puede adquirirse por Prescripción Extraordinaria, que requiere del hecho material y del tiempo, sin que sea necesario mediar algún título Jurídico a diferencia de la Prescripción Ordinaria.” (Noboa, 2016, p. 137).

2.2.1.5. Normativa y jurisprudencia sobre la prescripción adquisitiva de dominio.

La prescripción adquisitiva de dominio se encuentra regulada en el Capítulo V, del libro quinto del Código Civil, en ese sentido, se citarán algunas de las disposiciones más importantes que regulan a esta institución. En primer orden, el artículo 950° define a la prescripción adquisitiva como una forma de adquisición de la propiedad, mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Reconociendo párrafo aparte, que también se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

En el artículo 951°, se regulan los requisitos de procedibilidad de la prescripción adquisitiva en el caso de un bien mueble, siendo estos; la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.

El artículo 952°, regula que la declaración judicial de prescripción adquisitiva es admisible para “quien adquiere un bien por prescripción.” En ese sentido, adhiere el citado artículo que la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Respecto a la interrupción del plazo rescriptorio el artículo 953°, dispone que se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.

Ahora bien, en la jurisprudencia mediante la Casación N° 1730 (2013) Del Santa, en el punto sostenido en su fundamento décimo primero, el órgano colegiado ha formulado una definición de la prescripción adquisitiva de dominio, indicando que esta,

Constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con

los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta nuestro artículo 950 del Código Civil, cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años”. (p. 212).

2.2.2. Prescripción adquisitiva de dominio predial

La declaración de prescripción adquisitiva de dominio predial tradicionalmente se tramita a través del proceso contencioso de competencia de las autoridades jurisdiccionales, conforme a las disposiciones previstas en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil. Sin embargo, “el legislador peruano ha distinguido que no en todos los casos de prescripción adquisitiva predial existe conflicto o controversia, en algunas transferencias solo existen defectos de carácter formal que impiden el acceso al registro del título de traslación de dominio”. (Basilio, 2016, p. 103).

Adquisiciones que se quedaron solo en minuta y la entidad que transfirió se extinguió y no se elevó a escritura pública el acto traslativo respectivo; también se aplica a casos de transferencias sucesivas en las cuales se cortó el tracto sucesivo; otros casos frecuentes son las discrepancias en los nombres, ya sea de los transferentes y/o de los adquirentes; y, uno de los casos más usuales se presenta en transferencias de predios cuyo proceso de habilitación urbana no se concluyó, por lo tanto no se inscribió la lotización respectiva de la urbanización, etc. Para todos los casos antes indicados, donde ya hubo transferencia de propiedad, se puede tramitar prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial; por cuanto no existe conflicto de intereses que dilucidar o hechos y requisitos que probar, sino solo la constatación de hechos, requisitos de carácter legal formal y el transcurso del tiempo.

En los casos antes indicados, existe una transferencia de la propiedad, como sabemos en el Perú la transferencia inmobiliaria es consensual. Así, se halla regulado en nuestra en el artículo 949 del Código Civil, el cual prescribe que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Por lo tanto,

La prescripción adquisitiva predial tramitada en sede notarial es concebida como un proceso no contencioso, sirve como un mecanismo simplificado y eficaz cuya finalidad es que se eliminen las incertidumbres y puedan acceder al registro los bienes inmuebles de los propietarios poseedores. (Basilio, 2016, p. 53).

La prescripción adquisitiva de dominio predial es un procedimiento de carácter contencioso de competencia de las autoridades jurisdiccionales.

El Decreto Legislativo N° 1049, denominado Decreto Legislativo del Notariado, define al notario como el profesional del Derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello considera la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

En general, los procesos no contenciosos ante notario público tuvieron su origen legal el año 1997 con la dación de la Ley N° 26662, denominada “Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos”, la misma que en el artículo 2 delimitó la competencia de estos asuntos no contenciosos en dos ámbitos: i) a nivel judicial, establece

la competencia en los Juzgados de Paz Letrados; y, ii) a nivel extrajudicial, en los notarios públicos, pero en este último caso solo a aquellos notarios que posean el título de abogado.

En consecuencia, el proceso no contencioso de prescripción adquisitiva predial, solo debe ser tramitado ante los notarios que posean el título de abogado, así expresamente lo dispone el artículo 2 de la Ley N° 26662.

En cuanto a la competencia territorial, en algunas oportunidades se han presentado al registro documentos notariales sobre prescripción adquisitiva de dominio tramitado en despacho notarial ubicado en una provincia distinta a la que se ubica el predio a prescribir. Lógicamente en estos casos el título es tachado por defecto insubsanable: la ausencia de competencia.

Sobre el particular, si bien la Ley N° 26662 no indica quién es el notario competente desde el punto de vista territorial, la misma norma en su artículo 3 señala que la actuación notarial en los asuntos no contenciosos se sujeta a las normas de la misma ley y, supletoriamente a la Ley del Notariado y al Código Procesal Civil.

Con relación al ámbito de competencia territorial del notario,

Es aplicable lo dispuesto en el Decreto Legislativo del Notariado, N° 1049, el cual establece que, el ejercicio de la función notarial es provincial. En el caso de inventarios realizados por un notario es posible realizar actos fuera de su competencia provincial. (Muñoz, 2014, p. 80).

La prescripción adquisitiva en sede notarial tuvo su origen en la Ley N° 27157, del 20 de julio del año 1999, denominada de regularización de edificaciones. Es decir, si con motivo de la regularización de la inscripción de una edificación en el registro público, es necesario regularizar el terreno sobre el cual consta la edificación, se faculta a los notarios a

realizar de manera conjunta dos actos: prescripción adquisitiva del predio y regularización de lo edificado sobre el.

En el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA del 6 de noviembre de 2006, sobre regularización de edificaciones, estipula en su Art. 4, los tipos de predios sobre los cuales se pueden realizar regularizaciones de edificaciones:

El artículo 4 refiriéndose a la regularización afirma que éste es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre: (a) Predios urbanos, (b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea y (c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios”.

Es decir, la prescripción adquisitiva de dominio de competencia notarial tuvo su génesis, para que con motivo de regularizar una edificación en el que se advierta la necesidad de iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación vía prescripción, el notario a solicitud del interesado iniciará el procedimiento requerido. En consecuencia, el trámite de prescripción tenía que iniciarse de manera conjunta con la regularización de una edificación, no se podía iniciar prescripción adquisitiva solo del terreno.

Posteriormente, mediante la Ley N° 27333 (27/07/2000) se reguló en el artículo 5 el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, estableciéndose en el inciso k) del mencionado artículo que también se puede tramitar ante notario prescripciones adquisitivas solo de terrenos que no cuenten con edificación alguna, con el único requisito de que se encuentren ubicados en zonas urbanas.

Si bien como se ha indicado en el punto 2.3., los notarios solo tienen competencia para realizar trámites sobre predios urbanos, esta competencia no es absoluta, la ley establece algunas restricciones que pasamos a describir.

Asimismo, se señala

Que no procede la prescripción adquisitiva de dominio sobre predios del Estado de dominio público por tener protección constitucional en el sentido que, estos son indispensables para el uso público o el servicio público, por lo tanto son inalienables e imprescriptibles. (Gálvez, 2015, p. 50).

El artículo 73 de la Constitución peruana permite que para el caso de los bienes de uso público, el Estado los puede dar en concesión a favor de los privados para su aprovechamiento económico, lo que equivaldría a un contrato de arrendamiento en el Derecho Civil. Por ejemplo: carreteras, aeropuertos, puertos, playas, etc.

También, es relevante señalar que existen algunos casos en que los notarios han iniciado proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre predios urbanos, pero no constataron o verificaron que sobre estos predios urbanos existía inscrito en los Registros Públicos actos de saneamiento realizados por Cofopri.

Sobre el particular, los notarios son incompetentes y; por lo tanto, los registradores y el Tribunal Registral en un criterio único decretan la tacha por incompetencia del notario, y los fundamentos de dicho criterio son:

Primero, Ley N° 28687 publicada en El Peruano el 17 de marzo de 2006, y su reglamento el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; dispone que las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente para la formalización de la propiedad informal, vía prescripción adquisitiva de dominio o regularización de tracto

sucesivo, a favor de poseedores de predios matrices ocupados por poseesionarios informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, así como lotes individuales que forman parte de centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos.

Segundo, Ley N° 27333 publicada en El Peruano el 30 de julio de 2000, en su artículo 3.2 estableció que la regularización de edificaciones que realice, al amparo del título I de la Ley N° 27157; un propietario que cuente con título de propiedad que conste en documento de fecha cierta, resolución administrativa o que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva, título supletorio o rectificación de área o linderos, necesariamente se tramita ante notario público, salvo los procedimientos que tramite la Cofopri en los procesos de formalización a su cargo, los que se sujetarán a sus propias normas.

Conforme lo ha establecido el Tribunal Registral de la Sunarp en la Res. N° 322-2013-SUNARP-TR-A, del 18 de julio de 2013, se concluye que no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial si se verifica de la partida registral actos de saneamiento realizados por Cofopri, sin que se haya concluido con la titulación, ello implica que se encuentra en proceso de formalización de la propiedad informal.

2.2.2.1. Elementos de la prescripción adquisitiva predial en sede notarial.

a. Elementos personales.

Sobre los sujetos activos que pueden presentar solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio predial en sede notarial, a nuestro entender puede ser cualquiera de los cuatro sujetos de derecho que reconoce la legislación nacional: el concebido, la persona natural, las personas jurídicas y las organizaciones de personas no inscritas.

Las personas naturales deben estar debidamente identificadas con su documento nacional de identidad y, en los demás casos debidamente representadas por sus representantes legales debidamente determinados. “Consecuentemente un predio a prescribir no solo puede ser poseído por personas naturales, sino también por personas jurídicas por intermedio de sus representantes. (Salcedo, 2016, p. 95).

El notario al declarar adquirido un predio por prescripción deberá indicar el nombre de la persona natural o la denominación de la persona jurídica declarada propietaria.

Para Ferreyros (2014) “otro tema muy usual es que no se puede y no se debe tramitar prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial en contra de otro copropietario o entre coherederos, por cuanto nuestra normativa sustantiva civil expresamente la prohíbe”. (p. 33).

Por otro lado, un caso muy recurrente sucede cuando todo el trámite de prescripción adquisitiva es solicitado y llevado adelante por uno de los cónyuges de la sociedad conyugal. Culminado el procedimiento el notario declara propietario por prescripción al cónyuge solicitante, indicando su estado civil de casado, pero cuando se presenta el título al registro es observado para que se precise si el bien adquirido por prescripción es propio o de la sociedad conyugal.

Los sujetos pasivos de prescripción adquisitiva de dominio pueden ser las personas naturales, personas jurídicas, organizaciones de personas no inscritas, y el Estado que es persona jurídica de Derecho Público.

En cuanto al Estado, se refiere a los bienes inmuebles de dominio privado, es decir, aquellos bienes que no están destinados ni al uso ni al servicio público. Son bienes de uso público, las playas, las carreteras, los locales donde el Estado presta un servicio público como la salud, educación, local de la policía nacional, los cuarteles militares, etc.

La prescripción adquisitiva de dominio predial en sede notarial, como se ha indicado, es uno de los asuntos no contenciosos de competencia notarial más complicada y delicada. Por lo tanto, los notarios deben tener en cuenta todos los requisitos de fondo y de forma en cada uno de los casos concretos, por cuanto en los procesos de nulidad de prescripciones adquisitivas llevados a cabo en sede notarial, la Corte Suprema de Justicia ha establecido, en la Casación N° 2304-2011-ICA del 11 de mayo de 2012, que es válido comprender al notario como parte pasiva (demandado) en un proceso de nulidad de prescripción adquisitiva de dominio.

Así, en el considerando sétimo de la mencionada casación se fundamenta lo siguiente:

En el caso de autos el objeto de la controversia consiste en la imputación de nulidad respecto del acto jurídico de declaración notarial de adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva (...) sustanciada ante el notario (...). En tal sentido, se advierte que existe una clara relación del notario respecto del objeto del litigio. (p. 3)

b. Elementos materiales.

- *Prescripción de todo el predio inscrito.*

En este supuesto, cuando se presenta la solicitud de anotación del inicio del trámite de prescripción adquisitiva de dominio, el notario no tiene la obligación de presentar al registro copias certificadas de los planos de ubicación y perimétrico del predio a prescribir, “por cuanto se trata de una prescripción de todo el predio, lo que debe constar en la solicitud del poseedor y en la comunicación del notario al registro”. (Suárez, 2015, p. 57).

- *Prescripción de parte del predio inscrito.*

Cuando se prescribe parte de un predio de uno de mayor extensión, en estos casos se sugiere solicitar previamente al registro un certificado de búsqueda catastral, el cual es emitido por el área de catastro de la zona registral respectiva para determinar en qué partida matriz se encuentra el predio a prescribir y además se conozcan los titulares registrales a ser emplazados y notificados.

c. Elementos fácticos.

El artículo 896 del Código Civil define a la posesión, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Esa posesión que describe el mencionado artículo, no es la necesaria para ejercer la acción a fin de ser declarado propietario.

Para ser declarado propietario “se necesita una posesión de calidad, cualificación que implica no solo poseer sino poseer como si fuera un propietario, es decir, ejercer actos como pagar los servicios públicos, ejercer actos posesorios de mejoras en el predio” (Garrido, 2002, p. 35) si es posible haber arrendado por ciertos periodos el inmueble a prescribir, actos que deben ser debidamente probados, ya sea en el procedimiento judicial o en el procedimiento notarial.

d. Elementos formales

Los requisitos o elementos formales a tener en cuenta por los poseedores solicitantes de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva son, entre otros, los siguientes:

- La solicitud debe ser firmada por el solicitante y mínimo tres testigos mayores de 25 años, quienes deberán declarar bajo juramento que les consta que, reformular el solicitante se encuentra en posesión en forma continua, pacífica y pública por más de 10 años. La solicitud escrita debe estar autorizada por un abogado colegiado, y en ella debe de indicarse los predios colindantes,

además de sus datos de inscripción registral, nombre y domicilio de sus propietarios. El notario está obligado a notificarlos.

- Deberá presentarse la copia literal completa de la partida registral del inmueble.
- Si en la partida registral aparece el inmueble como rústico o sin la habilitación urbana, se deberá presentar alternativamente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o certificado de zonificación emitidos por la municipalidad respectiva en el que conste zonificación urbana.
- Si la prescripción será en un área no independizada que forma parte de un inmueble de mayor extensión, se debe acompañar memoria descriptiva y planos de ubicación y distribución, autorizados por un verificador inscrito en la Sunarp, en los que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas, tanto del área materia de prescripción como del área remanente.
- Constancia de posesión expedida por la municipalidad correspondiente.
- Planos de ubicación y perimétrico visado por la municipalidad o verificador inscrito en la Sunarp.
- De indicar en la solicitud que ha adquirido la posesión en virtud de un contrato, se deberá acompañar el contrato respectivo.
- Recibos de pago del impuesto predial de los diez últimos años y de los servicios públicos como son: luz, agua y teléfono referidos a los últimos diez años.
- En caso que se pretenda sumar plazos posesorios de ocupantes anteriores, se deberá acompañar un documento en el que conste la transferencia de

posesión, a título gratuito u oneroso, el cual como mínimo debe ser documento con firmas legalizadas.

- Otros documentos a criterio del notario como facturas, recibos de pago a instituciones financieras, partidas de nacimiento en los que conste como dirección el inmueble a prescribir.

2.3 Definición de conceptos

2.3.1 Asuntos no contenciosos.

Son aquellos en los cuales

Existe una ausencia de litis, teniendo como objetivo resolver una incertidumbre jurídica y garantizar certeza, pudiendo ser medidas de prevención de futuros litigios; debiendo proceder el Juez con conocimiento informativo y concluyendo con un pronunciamiento que tiene como objeto dar autenticidad a un acto o certificar el cumplimiento de un requisito formal. (Asencio, 2018, p. 69).

2.3.2 Buena fe.

La buena fe “es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título” (Asencio, 2018, p. 37).

2.3.3 Función notarial.

(Ccapa, 2010) explica que la función notarial puede explicarse según tres tipos de funciones: a) función preventiva: es nítidamente preventiva de litigio ya que mediante la adecuada instrumentalización de los actos jurídicos y contratos, evita a las partes que se generen posteriores discrepancias; b) función calificadora: entre las actividades funcionales del notario se encuentra la de encuadrar los hechos a las normas jurídicas; y la c) función de

asesoramiento: el notario brinda asesoramiento, permitiendo a las partes comprender la naturaleza y los efectos o consecuencias jurídicas del acto que van a celebrar ante él.

2.3.4 Justo título

El justo título “es el acto transmitivo en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad: como posesión en concepto de dueño” (Asencio, 2018, p. 37).

2.3.5 Legitimidad para obrar.

La legitimidad para obrar “es la identidad que debe existir entre las partes de la relación jurídica material y las partes de la relación jurídica procesal” (Asencio, 2018, p. 68).

2.3.6 Oposición.

Este término “es usado a nivel del derecho procesal civil y en el caso de los Asuntos No Contenciosos, al no existir contradicción, sólo es posible presentar la oposición, con lo cual se da fin al trámite seguido en vía notarial” (Asencio, 2018, p. 64).

2.3.7 Prescripción adquisitiva de dominio.

Es “una modalidad en la adquisición de propiedad a través de la posesión que teniendo en consideración un tiempo determinado”. (Mazeaud en Arribas & Erick, 2013, p. 150).

2.3.8 Prueba de la posesión.

“La posesión no se presume, por lo que el actor deberá realizar la actividad procesal destinada a persuadir al juez sobre la existencia de esta situación de hecho” (Asencio, 2018, p. 26) si la posesión es la materialidad sobre las cosas, entonces la prueba debe

concentrarse en la evidencia de actos materiales que denoten control el control autónomo y permanente sobre el bien.

2.3.9 Responsabilidad notarial.

La responsabilidad que se deriva a partir de irregularidades e incumplimiento de sus deberes funcionales de notarios,

Tiene su marco normativo referencial en el Decreto Legislativo N° 1049, norma que regula las funciones y la forma de otorgamiento de los instrumentos públicos notariales; en su artículo 2° establece, el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran” (Asencio, 2018, p. 52).

Capítulo III

Hipótesis y variables

3.1. Hipótesis

3.1.1. Hipótesis general.

La indebida utilización de la oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, genera efectos negativos en la seguridad jurídica.

3.1.2. Hipótesis específicas

- Las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, son la falta de regulación de requisitos para su incoación y la mala fe de personas que tiene un interés lucrativo.
- El establecimiento de mecanismos que faculten al notario controlar la admisión de una oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de predios ciudad de Huancayo, 2018, reducirá los efectos negativos en la seguridad jurídica.

3.2. Variables

3.2.1. Identificación de variables

Al constituir una tesis de enfoque cualitativo no se han establecido variables de estudio.

Capítulo IV

Metodología

4.1. Método de investigación

En la presente investigación, se utilizó el método inductivo-deductivo.

Según (Dos Santos, 2010, p. 122) la

Inducción como método es un razonamiento mediante el cual pasamos de un conocimiento de menor grado de generalidad, a un nuevo conocimiento de mayor grado de generalidad. Dicho de otra manera, la inducción es un razonamiento en virtud del cual pasamos de lo particular a lo general”. En tanto que el método deductivo a decir de (Corrales, 2016, p. 102) es el razonamiento “que parte de un marco general de referencia hacia algo en particular. Este método se utiliza para inferir de lo general a lo específico, de lo universal a lo individual.

4.2. Tipo de investigación

La investigación, por su naturaleza, es de tipo jurídico-social, definida por (Arnao, 2007, p. 62) como aquella que “se centra en el análisis y solución de problemas de varias índoles de la vida real, con especial énfasis en lo social”.

4.3. Nivel de investigación

La investigación es de nivel descriptivo; de acuerdo a (Tamayo y Tamayo, 2003, p. 35) este nivel de investigación “comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, y la composición o proceso de los fenómenos”.

La investigación estableció los caracteres más relevantes para la realización de la investigación, describirá las variables en cuanto a sus propiedades y particularidades.

4.4. Diseño de investigación

En la presente investigación es de diseño etnográfico, se busca describir y analizar ideas, significados, creencias, conocimientos y prácticas grupales, culturas y/o comunidades. De acuerdo a Alvarez-Gayou (2003) se considera que el propósito de la investigación etnográfica es describir y analizar lo que las personas de un sitio, estrato o contexto determinado hacen usualmente; así como los significados que le dan a ese comportamiento realizado bajo circunstancias comunes o especiales, y se presentan los resultados de manera que se resalten las regularidades que implica un proceso cultural o grupal.

4.5. Muestras

4.5.1. Casos tipo.

En la presente investigación, al ser de enfoque cualitativo, se ha optado por desarrollar las muestras a través de casos-tipo, al respecto, (Martínez, 2006, p. 172) afirma que “los análisis de casos en profundidad, en tanto que es un enfoque más bien cualitativo, tratan de comprender el proceso por el cual tiene lugar ciertos fenómenos”, siendo así, en la presente investigación se ha optado por tomar los casos de las Notarías de la ciudad de Huancayo, en donde se tramiten casos de oposición en el procedimiento de prescripción

adquisitiva de dominio de predios. Ahora bien, la recolección de los casos se hizo en la Notaría Gálvez por el criterio de accesibilidad, toda vez que, no fue posible acceder a los casos de otras notarías porque no lo permitieron, argumentando el carácter reservado de sus casos. En ese sentido, de acuerdo a los datos obtenidos de la Notaría Gálvez, en el año 2018 fueron tramitados 259 casos de procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, de los cuales únicamente se advirtió 13 casos en los cuales se plantearon oposición.

El tipo muestreo que se aplicó es el muestro no aleatorio (no probabilístico) por conveniencia (criterio de justificación). Este tipo de muestreo se caracteriza por un esfuerzo deliberado de obtener muestras representativas para el análisis y procesamiento de datos.

4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

4.6.1. Técnicas de recolección de datos

Como técnicas de recolección de datos que se utilizaron en la presente investigación, se tomó en cuenta a la entrevista y al análisis documental.

La entrevista según (Arnao, 2007, p. 102)

Es una técnica de recopilación de información mediante una conversación profesional, con la que además de adquirirse información acerca de lo que se investiga, tiene importancia desde el punto de vista educativo; los resultados a lograr en la misión dependen en gran medida del nivel de comunicación entre el investigador y los participantes en la misma.

El análisis documental es

Un conjunto de operaciones intelectuales, que buscan describir y representar los documentos de forma unificada sistemática para facilitar su recuperación. Comprende el procesamiento analítico- sintético que, a su vez, incluye la

descripción bibliográfica y general de la fuente, la clasificación, indización, anotación, extracción, traducción y la confección de reseñas” (Arnao, 2007, p. 53).

4.6.2. Instrumentos de recolección de datos.

Se utilizó la ficha de observación; que ha sido aplicado a la muestra seleccionada de estudio, a fin de poder extraer datos relevantes que coadyuven a elaborar la investigación en cuanto a sus resultados. El instrumento de investigación ha sido elaborado considerando las variables, dimensiones e indicadores de estudio.

4.7. Procedimientos de recolección de datos

Se utilizó el siguiente esquema:

1. Selección del instrumento de investigación.
2. Aplicación del instrumento de investigación en la muestra seleccionada.
3. Análisis y registro de los datos recolectados.

Capítulo V

Resultados

El Tribunal Constitucional peruano, en sentencia recaída en el Expediente Nro. 0001/0003-AI/TC, sobre la seguridad jurídica ha señalado que,

Es un principio consustancial al Estado Constitucional de Derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la carta fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad. (p. 3).

Así, la seguridad jurídica la encontramos en todo el ordenamiento jurídico de un país, desde la Constitución que es la norma político-jurídica que le da validez al sistema jurídico en su conjunto, hasta la norma mínima emitida por el Estado o pactada entre particulares; por ejemplo, un contrato.

Por eso, tenemos seguridad jurídica legislativa, seguridad jurídica judicial, seguridad jurídica administrativa y, ¿existirá seguridad jurídica notarial? Desde luego que sí, es la razón de ser del notariado, con mayor fundamento en el Perú, donde el notariado se

adscribe al Sistema del Notariado Latino, el cual tiene las siguientes características: el notario necesariamente es un profesional del Derecho, el Derecho está codificado, es decir, la “Ley” es la fuente principal y el instrumento es la prueba por excelencia. Por su parte, el otro gran sistema notarial en el mundo, es el Sistema Notarial Anglosajón, en el cual el notario no requiere ser abogado, el Derecho no está codificado, su fuente es la jurisprudencia y la costumbre; y, la testimonial es la prueba por excelencia.

Cuando el notario peruano da a la voluntad de las partes la forma que se ajusta a la ley, este está brindando seguridad jurídica; también la brinda cuando a las partes se les advierte de las consecuencias de los actos o contratos firmados, cuando el documento contenga la voluntad pactada y manifestada, y el instrumento notarial es premunido de fe pública notarial: certeza.

De ahí que el Derecho Notarial peruano se sustenta en dos pilares: el notario y el instrumento público notarial. De una lectura de los 156 artículos y de las 9 disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049, se constata que los temas principales son: el notario y el instrumento notarial.

De acuerdo a la ficha de observación, en la notaría Gálvez a la cual se tuvo acceso, se pudo advertir un total de 13 oposiciones planteadas a los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, dentro de las cuales, únicamente en 7 de ellos se advertía una legitimidad por parte de los opositores, ya sea que fueran titulares registrales del predio, sus representantes o colindantes del predio materia de prescripción. Sin embargo, en los 6 restantes casos, no se pudo advertir una legitimidad de los opositores, toda vez que, sólo se limitaban a presentar un escrito de oposición sin fundamentar la razón del mismo. Asimismo, el notario en estos 6 últimos casos, no puede exigir ninguna documentación

adicional a los opositores a fin de verificar su legitimidad, la vigente normativa no lo precisa así

Asimismo, se han realizado entrevistas a operadores jurídicos estrechamente vinculados con el tema, entre notarios, registradores públicos y abogados colegiados. De las entrevistas realizadas, puede señalarse que el Notario Público Wilber Quispe menciona que, “sí genera inseguridad jurídica el hecho de plantear oposiciones sin mayor legitimidad”, “en la medida que existen personas inescrupulosas (...) que se oponen indebidamente con la finalidad de obtener ventajas económicas”.

En la mayor parte de casos se puede evidenciar que la persona que se opone no acredita relación directa con el titular registral, ni con el vendedor según justo título, ni con los colindantes según lo planos, se colige que quien se opone no acredita relación directa con el vendedor según justo título, ni con los colindantes según lo planos, asimismo se menciona que la persona que se opone no acredita relación directa con el titular registral, ni con el vendedor según justo título, ni con los colindantes según lo planos.

La Notario Llubiza Tovar menciona que, el “oponente que no tiene causa justa ocasiona grave perjuicio al interesado que acude a la vía notarial”, asimismo señalando que “se debe investigar cuidadosamente a los oponentes a nivel judicial, notarial y administrativo, con la finalidad de determinar el perjuicio que causan”.

El Registrador Público Carlos García, menciona que “existe un vacío legal en cuanto a la falta de acreditación para presentar una oposición, que utilizan personas inescrupulosas con la finalidad de aprovecharse económicamente”, y proponiendo que sea el notario público “el encargado de realizar dicho filtro”.

El Registrador Público Emerson Baldeón Gamarra, refiere que no observa “defecto normativo, ya que de establecerse filtros, el notario estaría resolviendo una controversia,

desnaturalizando la naturaleza no contenciosa del procedimiento”, y planteando, que dicha controversia debería solucionarse en instancias judiciales, cuando se comprueba la oposición maliciosa.

El Registrador Público, Fredy Ricaldi Meza, refiere que la oposición debe acreditarse al menos con un documento de fecha cierta, para que pueda evidenciarse la legitimidad para obrar, ya que el fin de la norma es que sea célere el procedimiento de prescripción, por lo que no debe de judicializarse.

El Registrador Público, Abg. Jorge Mendoza Pérez, señala que deben establecerse mejorar a la normatividad que regula el procedimiento no contencioso de la prescripción adquisitiva de dominio predial, planteando que deben establecerse sanciones a quienes se oponen sin ningún motivo.

La abogada Cindhy Canchucaya, explica que muchas oposiciones, a veces se plantean por falta de conocimiento y también por mala fe, por lo que deben establecerse ciertos filtros legales para la acreditación de la legitimidad de obrar para incoar una oposición.

El abogado Alfonso Chagua Ricaldi, explica que toda prescripción adquisitiva de dominio debe plantearse ante el Poder Judicial, de manera ágil, transparente e imparcial.

La Asistente Notarial, Alfreda Barzola, quién explica que el procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial, al ser no contencioso debe de realizarse al no existir conflicto, y que si lo hubiera, debería tramitarse en el Poder Judicial, y evaluar el juez competente la posibilidad de resolver continuar con dicho procedimiento.

La abogada Paola Torres Centurión, señaló que deberían establecer taxativamente requisitos previos para la presentación de la oposición, siendo importante señalar, que a su

juicio, si existen elementos presentaciones de oposiciones de mala fe sólo con el afán de obtener provecho económico.

Habiéndose transcrito la parte más relevante de cada entrevista, se advierte como resultado, que la mayoría de ellos han presenciado una circunstancia en la cual, la ausencia de filtros por parte del notario para buscar la legitimidad de los opositores no contribuye a generar seguridad jurídica, llegando a señalar incluso, alguno de los entrevistados que, muchas veces dicha permisibilidad actual de la ley deja llegar a situaciones como la extorsión por parte de personas de mala fe hacia los prescribientes que buscan consolidar su propiedad y por ende gozar de las garantías de una propiedad formalizada.

Conclusiones

1. Conforme se indica en los resultados, existieron un total de seis oposiciones de las cuales no se advirtió la legitimidad del opositor, asimismo se advierte que la mayoría de los entrevistados han señalado que la ausencia de filtros para el opositor que debiera tener el notario en el procedimiento de prescripción adquisitiva genera inseguridad jurídica. En consecuencia. Se ha determinado que la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, genera efectos negativos en la seguridad jurídica, ya que no se establecen límites legales para incoar una oposición, por lo que cualquier persona puede presentar este tipo de mecanismos legales, muchas veces para obtener ventajas económicas.
2. Las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, son la falta de regulación de requisitos para su incoación y la mala fe de personas que tiene un interés lucrativo, ya que la ley que lo regula es permisiva. Ello se puede advertir de los casos revisados en la ficha de observación, en los cuales, el notario no solicita una acreditación o documentación adicional alguna a los opositores, que pese a no tener vínculo ni con el predio, ni con el prescribiente hacen prosperar su oposición, y ello porque, no existe una exigencia normativa obligatoria para presentar requisitos previos a la formulación de oposiciones para el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio.
3. El establecimiento de mecanismos que faculten al notario controlar la admisión de una oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios ciudad de Huancayo, 2018, reducirá los efectos negativos en la seguridad jurídica, porque existirá un mayor control de seguridad, y sobre todo una búsqueda de

legitimidad en el opositor, de acuerdo a la mayoría de opiniones de los entrevistados entre los cuales se encuentran, registradores, notarios y abogados; así como de la doctrina citada y de otros investigadores que la han planteado.

Recomendaciones

1. Establecer requisitos previos para la presentación de la oposición, considerando: documentos de fecha cierta, presentando algún tipo de documento que acredite la relación o vínculo entre quien presente la oposición y el interesado en prescribir. En tal sentido, quién se opone deberá presentar los siguientes requisitos: presentar el documento público o privado de fecha cierta que acredite la propiedad y asimismo deberá presentar una Declaración Jurada de cinco testigos mayores de 25 años que declare sobre la fecha de adquisición, ubicación, propiedad y legitimidad de quien se opone.
2. Establecer sanciones a quienes presenten oposiciones sin fundamento o relación con el prescribiente o el bien materia de prescripción, materializándose en una declaración jurada, la misma que deberá enmarcarse en el delito tipificado en el Art. 411 del Código Penal, proponiendo además incluir en dicho precepto legal a los procedimientos no contenciosos.
3. Debatir la modificatoria respecto a la presentación de la oposición para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio predial en sede notarial, siendo importante evaluar qué consecuencias y efectos jurídicos puede traer el establecimiento de filtros normativos para su presentación, si se considera que es importante la celeridad procesal. La propuesta normativa será modificar el Artículo 5° de la Ley N° 27333 “Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones”, estableciendo que para formular oposiciones a los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio deben adjuntarse los siguientes requisitos: presentar el documento público o privado de fecha cierta que acredite la propiedad y asimismo deberá presentar una Declaración Jurada de cinco testigos

mayores de 25 años que declaren sobre la fecha de adquisición, ubicación, propiedad y legitimidad de quien se opone.

Referencias bibliográficas

- Alvarez, J. A. (1986). *Curso de Derechos Reales, propiedad y posesión. Tomo I*. Madrid: Editorial Civitas S.A.
- Arnao, G. (2007). *Metodología de la Investigación. Ciencia y Procesos*. Lima: UCV.
- Arribas, G., & Erick, L. (2013). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la “caverna”? *Revista Themis N° 60*, 149-168.
- Asencio, O., & Calvay, Y. (2018). *Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*. Cajamarca: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo.
- Badenes, R. (1998). *El contrato de compraventa*. Barcelona: Bosch.
- Balvín, L. (2008). *Estudios científicos y teorías metodológicas*. Lima: Santa Lucía.
- Basilio, Z. (2016). *Legitimidad, La oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite. Supuestos y*. Lima: Gaceta Civil.
- Bazán, D. (2010). *Metodología de la investigación. Razanamientos*. Arequipa: UNSA.
- Bunge, M. (2000). *La investigación científica: Su estrategia y filosofía*. Madrid: Siglo XXI de España Editores.
- Cabrera, H. (2017). *El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayaque*. Lambayaque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Calamendrei, P. (1961). *Estudios sobre el proceso civil*. Buenos Aires: Editorial Bibliográfica Argentina.
- Castañeda, J. (1993). *Los Derechos Reales*. Lima: Talleres Gráficos.

- Corrales, M. (2016). *Investigación Científica*. Lima: UNFV.
- Cuadros, C. (1995). *Derechos Reales*. Lima: Editora FECAT.
- Cunalata, F. A. (2015). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013*. Riobamba: UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.
- Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (1995). *Sistema de derecho civil, volumen III, quinta edición*. Madrid: Editorial Tecnos.
- Ferreiros, L. (2014). *Crítica a la prescripción adquisitiva de dominio notarial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Garrido, P. (2002). *Derecho Registral*. Lima: ARA.
- González, G. (2011). *La Usucapión - Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Lima: Editorial Ediciones.
- Landauri, F. (2009). *Metodología de la Investigación Científica*. Arequipa: Idemsa.
- Lopez, D. (1988). *Derechos reales*. Lima: Editado por Talleres Sirsa.
- Magallanes, D. (2010). *Manual de Investigación*. Lima : Universidad César Vallejo.
- Mazeaud, H., Mazeaud, L., & Mazeaud, J. (1960). *Lecciones de derecho civil, Parte segunda, volumen IV*. Buenos Aires: Ediciones EJE.
- Muñoz, R. (2014). *La usucapión y su proyección frente a terceros*. Lima : Gaceta Jurídica.
- Odar, L. F. (2018). *La prescripción adquisitiva y su validez en el ordenamiento jurídico peruano en el distrito judicial de Lima - 2016*. Huánuco: Universidad de Huánuco.

- Ripert, J., & Boulanger, M. (1967). *Tratado de Derecho Civil. Tomo VI*. Buenos Aires: Editorial la Ley.
- Romero, E. (1947). *Derecho civil. los derechos reales*. Lima: Editorial REM
- Salcedo, L. (2016). *Críticas al sistema notarial para la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Salgado, A. (2011). *Manual de Derecho Registral*. Lima: Editorial Imprenta Cadillo.
- Schreiber Pezet, M. A., & Cárdenas, C. (2001). *Exégesis Del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V. Derechos Reales. Tercera Edición* . Lima: Ediciones Gaceta Jurídica.
- Suárez, M. (2015). *Estudios de Derecho Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Sutherland, C. (2001). *Metodología de la investigación científica*. Bogotá: Lex.
- Vásquez, A. (2003). *Derechos Reales. Tomo II, tercera Edición* . Lima: Editorial San Marcos.
- Ynope, J. (2013). *Ineficacia de la función notarial en el trámite de prescripción adquisitiva en el marco de la Ley Nro. 27333 y su reglamento*. Lima: Universidad César Vallejo.

Anexos

Anexo 1. Matriz de consistencia

Título: La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>GENERAL:</p> <p>¿Cuál es el efecto de la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018?</p> <p>ESPECÍFICOS:</p> <p>-¿Cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018?</p> <p>-¿Qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018?</p>	<p>GENERAL:</p> <p>Determinar cuál es el efecto de la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018.</p> <p>ESPECÍFICOS:</p> <p>-Determinar cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018.</p> <p>-¿Qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018.</p>	<p>GENERAL:</p> <p>La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, genera efectos negativos en la seguridad jurídica.</p> <p>ESPECÍFICAS:</p> <p>-Las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, son la falta de regulación de requisitos para su incoación y la mala fe de personas que tiene un interés lucrativo.</p> <p>-El establecimiento de mecanismos que faculten al notario controlar la admisión de una oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios ciudad de Huancayo, 2018, reducirá los efectos negativos en la seguridad jurídica.</p>	<p>Prescripción adquisitiva</p>	<p>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>Inductivo-deductivo</p> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>Investigación jurídica social.</p> <p>NIVEL DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>Nivel descriptivo.</p> <p>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN:</p> <p>Diseño etnográfico.</p> <p>MUESTRA:</p> <p>- Casos</p> <p>El tipo muestreo que se aplicó es el muestro no aleatorio (no probabilístico) por conveniencia.</p> <p>TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:</p> <p>-Análisis documental.</p> <p>-Entrevista</p> <p>INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:-</p> <p>Ficha de observación.</p>

Anexo 2. Ficha de observación de casos de oposición

N°	NÚMERO DE EXPEDIENTE MATERIA DE ANÁLISIS	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
01	026-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Compra venta. - Se advierte pago de impuesto predial por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	Si bien la persona jurídica que se opone fundamenta su oposición, no acredita relación directa con el titular registral, ni con el vendedor según justo título, ni con los colindantes según lo planos.
02	069-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Compra venta. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	La persona que se opone es el titular registral, en consecuencia, sí se advierte legitimidad del opositor.
03	097-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - No cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Compra venta. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	Quien se opone no acredita relación directa con el vendedor según justo título, ni con los colindantes según lo planos.
04	031-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Compra venta y Acumulación. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	La persona que se opone no acredita relación directa con el titular registral, ni con el vendedor según justo título, ni con los colindantes según lo planos.

05	119-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Compra. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	La persona que se opone es una de los titulares registrales, en consecuencia, sí se advierte legitimidad del opositor.
06	357-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Compra. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	Se oponen dos de las tres titulares registrales, en consecuencia, sí se advierte legitimidad de los opositores.
07	423-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Compra. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	La persona que se opone es uno de los titulares registrales, en consecuencia, sí se advierte legitimidad del opositor.
08	048-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - No se acredita la adquisición por justo título. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	La persona que se opone es el titular registral, en consecuencia, sí se advierte legitimidad del opositor.

09	343-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Compra. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	La persona que se opone es el representante de los titulares registrales, en consecuencia, sí se advierte legitimidad del opositor.
10	189-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Donación. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	La persona que se opone no acredita relación directa con el titular registral, ni con el vendedor según justo título, ni con los colindantes según lo planos.
11	648-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - No cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Anticipo de legítima. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	Quien se opone no acredita relación directa con el vendedor según justo título, ni con los colindantes según lo planos.
12	328-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con antecedente registral. - Acredita justo título mediante contrato de Anticipo de legítima. - Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante. - Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente. 	La persona que se opone no acredita relación directa con el titular registral, ni con el vendedor según justo título, ni con los colindantes según lo planos.

13	048-2018 Tramitado ante la notaría del Dr. Ciro Gálvez Herrera	<ul style="list-style-type: none">- Cuenta con antecedente registral.- Acredita justo título mediante contrato de Compra venta.- Se advierte pago de impuesto predial, luz y agua por parte del solicitante.- Consta el certificado de posesión expedido por la municipalidad correspondiente.	La persona que se opone es uno de los titulares registrales, en consecuencia, sí se advierte legitimidad del opositor.
----	---	---	--

Anexo 3. Instrumentos de investigación aplicados.

ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: Wilber Mario Quispe Poma
Estudio / Consultorio Jurídico / Institución: Notaría Pública
Cargo: Notario Público
Fecha: 21.08.2019

Instrucciones:

La presente investigación necesita de su colaboración con respeto al tema "La indebida oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018". Agradeciendo anticipadamente su participación respondiendo de acuerdo a su consideración. La información que de él se obtenga será de utilidad académica en el desarrollo de una tesis de pregrado en Derecho. Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular, solo con fines de investigación.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedo agradecido por ello.

1. De acuerdo a su punto de vista, ¿de la tres vías procedimentales (judicial, notarial y administrativa) reguladas normativamente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. ¿cuál de ellas es más rápida y viable jurídicamente? ¿Por qué?

Relativamente la más rápida y viable es las que se tramitan en vía notarial.

Porque los plazos que a previsto la ley 27157 son más cortos, además que a diferencia del proceso judicial y administrativo, la gestión puede ser realizada directamente por el peticionante o poseedor. Asimismo, porque la mayoría de procesos se realiza sustentado en un documento de adquisición que por lo general son de fecha cierta.

2. De acuerdo a su punto de vista, ¿considera que tramitar todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial genera mayor sobrecarga procesal? La solución de tramitarlo a nivel notarial ¿es una vía idónea para solucionar dicho problema?

Desde que entro en vigencia la ley 27157 se advirtió que fue una buena opción dotar de competencia a los Notarios para conocer los casos de prescripción adquisitiva de dominio. Por lo tanto considero que fue una forma correcta de lograr minimizar las recargadas labores de los órganos jurisdiccionales.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede genera inseguridad jurídica?

Si genera inseguridad jurídica, en la medida que existe personas inescrupulosas, entre ellas abogados que conedores de esta norma se oponen indebidamente con la finalidad de pretender ventajas económicas, dado que buscan a los interesados para cobrarles por desistirse de su oposición.

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

Si debería existir filtros que permitan evaluar al Notario mínimos sustentos de legitimidad para oponerse.
Tendría que modificarse la norma a efectos que los notarios evalúen la legitimidad del opositor, por lo menos verificar algún indicio documentado de algún derecho real que alegen; por ejemplo, deberían presentar y sustentar con minutos, hijuelos, escrituras públicas, etc. Asimismo demostrar el poder en caso inverse actuar en representación de los supuestos propietarios.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

Las causales son por interés económico, por falta de regulación sobre el procedimiento de oposición. Incluso se aprecia que en la práctica se admite el desistimiento a la oposición ante determinadas notarias, en razón a que la ley no lo prohíbe; ello fomenta la práctica común de cobrar para desistirse.
Además es necesario verificar la aparente contradicción entre lo que dispone el Art. 43 del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda. (T.v.o del Decremento de la ley N° 27157) y lo precisado en el Art. 5 literal g) de la ley 27333.

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

Todo mecanismo a implementar debe estar dentro del marco legal, en tal sentido con la ley actual el notario no puede evaluar a fondo la oposición. No obstante mínimamente se debería requerir los datos mínimos de identificación del opositor, como su nombre, DNI, domicilio y en condición de que situación jurídica se presenta a oponerse.



FIRMA DEL ENTREVISTADO

WILBER MARIO QUISPE POMA

ABOGADO - NOTARIO DE HUANCAYO
REG. N° 062-CNJ

Muchas gracias por su colaboración.

ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: LLUBIZA HERMEINDA TOUAR PINEDA

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución: NOTARÍA

Cargo: NOTARIA

Fecha: 22 DE AGOSTO 2019

Instrucciones:

La presente investigación necesita de su colaboración con respeto al tema "La indebida oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018". Agradeciendo anticipadamente su participación respondiendo de acuerdo a su consideración. La información que de él se obtenga será de utilidad académica en el desarrollo de una tesis de pregrado en Derecho. Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular, solo con fines de investigación.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedo agradecido por ello.

1. De acuerdo a su punto de vista, ¿de la tres vías procedimentales (judicial, notarial y administrativa) reguladas normativamente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. ¿cuál de ellas es más rápida y viable jurídicamente? ¿Por qué?

CONSIDERO QUE EL PROCESO NO CONTENCIOSO DE PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE UN BIEN INMUEBLE EN VÍA NOTARIAL ES
MÁS RÁPIDO PORQUE LO USUAL ES QUE EL NOTARIO NO
TIENE LA CARGA PROCESAL QUE TIENE EL JUZGADO.
LAS PUBLICACIONES, ANOTACIÓN PREVENTIVA, LAS
DECLARACIONES TESTIMONIALES Y EL ACTA DE PRESENCIA
EN EL INMUEBLE, NOTIFICACIÓN DE COLINDANTES,
SE PUEDEN PROGRAMAR CON MAYOR Celeridad.

2. De acuerdo a su punto de vista, ¿considera que tramitar todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial genera mayor sobrecarga procesal? La solución de tramitarlo a nivel notarial ¿es una vía idónea para solucionar dicho problema?

UNO DE LOS FUNDAMENTOS PRINCIPALES QUE SE TUVO EN CUENTA PARA OTORGAR COMPETENCIA A LOS NOTARIOS (AS) PARA CONOCER Y TRAMITAR ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ES LA EXCESIVA CARGA PROCEJAL DE LOS JUEGADOS Y SE ESTABLECIÓ QUE LOS INTERESADOS . . . II PUEDEN RECORRIDO INDISTINTAMENTE ANTE EL PODER JUDICIAL O ANTE NOTARIO PARA TRAMITAR ASUNTOS NO CONTENCIOSOS.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede genera inseguridad jurídica?

EN MI OPINIÓN ES NECESARIO EVALUAR LOS EFECTOS DE ESTA DISPOSICIÓN NORMATIVA POR CUANDO EL Oponente NOTIENE JUSTA CAUSA SE OCASIONA GRAVE PERJUICIO AL INTERESADO QUE ACUDE A LA VÍA NOTARIAL.

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

PARA DETERMINAR LOS FILTROS NORMATIVOS PARA INTERPONER EL RECURSO DE OPOSICIÓN CONSIDERO QUE SE DEBE INVESTIGAR CUIDADOSAMENTE LO QUE VIENE OCURRIENDO A NÍVEL NOTARIAL Y JUDICIAL, CUANDO HAN INTERPUESTO INDEBIDAMENTE EL RECURSO DE OPOSICIÓN Y HAN PERJUDICADO GRAVEMENTE A LOS INTERESADOS QUE ACUDIERON A LA VÍA NOTARIAL.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

UNA DE LAS CAUSAS ES UN INDEBIDO AFÁN DE LUCRO Y UN APROVECHAMIENTO DEL MECANISMO ESTABLECIDO, AL CONOCER QUE EL NOTARIO NO PUEDE RECHAZAR EL RECURSO DE OPOSICIÓN, PESE A NO TENER SUSTENTO REAL NI LEGAL, PERSONAS INESCUPULOSAS PRESENTAN EL RECURSO DE OPOSICIÓN PARA EXIGIR BENEFICIOS ECONÓMICOS Y SÓLO DESISTIRSE A/OBTENER INDEBIDAMENTE SU PROPÓSITO.

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

EN MI OPINIÓN TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN
COMO EL PRESENTE PUEDEN APORTAR PRECISAMENTE
PARA SUGERIR LOS MECANISMOS MÁS
ADECUADOS PARA EVITAR UNA INDEBIDA
UTILIZACIÓN DEL RECURSO DE OPOSICIÓN,
TENIENDO EN CUENTA QUE EL NOTARIO
CARECE DE COMPETENCIA PARA CALIFICAR
LOS FUNDAMENTOS QUE SE PUDIERAN SEÑALAR
EN EL REFERIDO RECURSO.
LAS NORMAS DEBERÍAN ESTAR ORIENTADAS A
PROTEGER ADECUADAMENTE A/ SOLICITANTE
CON JUSTO DERECHO Y A SANCIONAR OPORTUNAMENTE
(CON PRONTITUD) Y DRASTICAMENTE A/
ACCIONANTE DE MALA FE.



[Handwritten signature]

FIRMA DEL ENTREVISTADO

Muchas gracias por su colaboración.

ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: CARLOS ENRIQUE GARCIA OLIVARES

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución: SUNARP

Cargo: REGISTRADOR PUBLICO

Fecha: 22.08.2019

Instrucciones:

La presente investigación necesita de su colaboración con respeto al tema "La indebida oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018". Agradeciendo anticipadamente su participación respondiendo de acuerdo a su consideración. La información que de él se obtenga será de utilidad académica en el desarrollo de una tesis de pregrado en Derecho. Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular, solo con fines de investigación.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedo agradecido por ello.

1. De acuerdo a su punto de vista, ¿de la tres vías procedimentales (judicial, notarial y administrativa) reguladas normativamente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. ¿cuál de ellas es más rápida y viable jurídicamente? ¿Por qué?

Por la experiencia en SUNARP, considero que el procedimiento no contencioso notarial de prescripción adquisitiva de dominio es la vía más rápida para ser declarado como propietario de un predio, por cuanto, las mismas normas que la regulan (Art. 950 del C.C., Art. 7 y 21 de la Ley 27157 y Art. 5 de la Ley 27333) establecen un procedimiento bastante sumarisimo mientras no existe conflicto.

2. De acuerdo a su punto de vista, ¿considera que tramitar todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial genera mayor sobrecarga procesal? La solución de tramitarlo a nivel notarial ¿es una vía idónea para solucionar dicho problema?

El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial, considero que no genera tanta carga procesal como aparentemente se ve, por cuanto, la mayoría de casos son aquellos donde existe conflicto sobre el derecho de posesión y propiedad.

Es importante difundir a la población los beneficios del procedimiento no contencioso notarial de prescripción adquisitiva de dominio, fundamentalmente por el menor tiempo y costo que significa este procedimiento.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede genera inseguridad jurídica?

La oposición al procedimiento no contencioso notarial de prescripción adquisitiva de dominio por un tercero que se sienta afectado en su derecho es una herramienta muy importante en este tipo de procedimiento por un tema de seguridad jurídica y debido proceso, sin embargo existe un vacío legal en cuanto a la falta de acreditación del motivo que sustenta esta oposición y que esto originando la utilización de este recurso por personas inescrupulosas con un fin de obtener algún beneficio económico ilegal.

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

En el caso de presentarse este supuesto, el Notario debería evaluar el caso y de acuerdo a ello y su criterio decidir continuar o concluir el procedimiento.

Por otro lado la norma es muy rígida sobre este punto, por lo que debería modificarse en el sentido de otorgarle al Notario la facultad de solicitarle al opositor que acredite que tiene derecho o legítimo interés sobre el predio objeto de prescripción.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

Básicamente es por un tema de obtener una indebida ganancia económica.

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

El control en el caso del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial debe estar el Notario Público pero para ello es fundamental invertir de las herramientas legales correspondientes.


CARLOS ENRIQUE GARCÍA OLIVARES
REGISTRADOR PÚBLICO
OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo

FIRMA DEL ENTREVISTADO

Muchas gracias por su colaboración.

ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: Emerson Paul Baldecón Gamara
Estudio / Consultorio Jurídico / Institución: Registros Públicos
Cargo: Registrador Público
Fecha: 23-08-2019

Instrucciones:

La presente investigación necesita de su colaboración con respeto al tema "La indebida oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018". Agradeciendo anticipadamente su participación respondiendo de acuerdo a su consideración. La información que de él se obtenga será de utilidad académica en el desarrollo de una tesis de pregrado en Derecho. Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular, solo con fines de investigación.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedo agradecido por ello.

1. De acuerdo a su punto de vista, ¿de la tres vías procedimentales (judicial, notarial y administrativa) reguladas normativamente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. ¿cuál de ellas es más rápida y viable jurídicamente? ¿Por qué?

La vía notarial es la más rápida, y fue creada a través de la Ley N° 27333 (y Ley N° 27157), precisamente para descongestionar la carga procesal del poder judicial. Sin embargo, es la que resulta más vulnerable jurídicamente, porque suele exigirse de muchos requisitos, procedimientos y formalidades inherentes al proceso, por parte de los notarios.

2. De acuerdo a su punto de vista, ¿considera que tramitar todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial genera mayor sobrecarga procesal? La solución de tramitarlo a nivel notarial ¿es una vía idónea para solucionar dicho problema?

Definitivamente la tramitación exclusiva en vía judicial sobrecarga dicha institución.

La tramitación en vía notarial si des congestionna la carga procesal del Poder Judicial, pero debe estar acompañada de mayores formalidades para que realmente sea una vía idónea.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede genera inseguridad jurídica?

Debe tenerse en cuenta que la condición para la tramitación en vía notarial de los procedimientos de prescripción son de naturaleza no contenciosa.

En mi opinión no es un defecto normativo, puesto que impide en alguna medida que el Notario sea sorprendido en la naturaleza no contenciosa del proceso; sin embargo el procedimiento de llevarlo a instancia judicial no es el más seguro, y ahí se encuentra la inseguridad jurídica.

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

Estoy de acuerdo con la normativa actual.

De existir filtros para dilucidar la oposición, el Notario estaría resolviendo una controversia, desnaturalizando la naturaleza no contenciosa del procedimiento.

En todo caso, podría sancionarse en vía judicial, si se advierte que la oposición fue maliciosa.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

En mi entender, la oposición por más fundamentos que sea, evidencia la desnaturalización del procedimiento, no correspondiendo al Notario su absolución.

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

El mecanismo que encuentro más certero, es la sanción en vía judicial, una vez advertida una oposición maliciosa.


EMERSON PÁEZ BALDEÓN GAMARRA
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° VIII Sede Huancayo

FIRMA DEL ENTREVISTADO

Muchas gracias por su colaboración.

Estimo que fue acertado, teniendo como finalidad
ayudar a descongestionar la sobrecarga laboral que
afrontaba el Poder Judicial, mas aun que el Notario
como profesional de Derecho, es el encargado de
dilucidar la incertidumbre jurídica que ante el se
presenta, actuando las pruebas y realizando los
actos procedimentales previos a la declaración
notarial de prescripción adquisitiva de dominio
aplicando las normas jurídicas y criterios
que considere correspondan, para posteriormente
poder concluir con una decisión favorable
o de lo contrario denegar la solicitud.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede genera inseguridad jurídica?

Lamentablemente la citada norma no contiene parámetros
para formular oposición, ello se debe a que el
procedimiento notarial es eminentemente no
contencioso, la judicialización del procedimiento
de prescripción tramitado en sede notarial tiene
su origen en un litigio a través de la oposición,
de allí que en un proceso judicial, puedan in-
tervenir los interesados y supuestos afectados
aportando las pruebas que serán valorados por
el juez a efectos de emitir una decisión
que ponga fin a la controversia. En este
supuesto el Notario pierde competencia
para pronunciarse sobre la pretensión de la
Prescripción.

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

podría establecerse la exigencia como requisito para presentar una oposición en un procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, el de acompañar como mínimo un documento público o privado de fecha cierta que acredite la propiedad del opositor respecto al predio objeto de saneamiento, ello contribuiría a una correcta aplicación de la norma.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

No encontrarse correctamente informado respecto a la finalidad de ese tipo de procedimientos, el solo hecho que te notifiquen como colindante, en muchos casos hace suponer al colindante de que pretenden afectar a su propiedad.

Aprovechamiento de terceras personas que nada tienen que ver con la propiedad objeto de saneamiento, y se oponen con la finalidad de obtener ventajas económicas.

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

Si bien es cierto el notario debe dar por finalizado el procedimiento ante una oposición, una modificatoria a la norma debe darle facultades al Notario para verificar si el oponente tiene legitimidad para obrar.


FREDY HERNANDO RICARDI MIZA
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo

FIRMA DEL ENTREVISTADO

Muchas gracias por su colaboración.

ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: Jorge Luis Mendoza Pérez

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución: _____

Cargo: Registrador Pública

Fecha: _____

Instrucciones:

La presente investigación necesita de su colaboración con respeto al tema "La indebida oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018". Agradeciendo anticipadamente su participación respondiendo de acuerdo a su consideración. La información que de él se obtenga será de utilidad académica en el desarrollo de una tesis de pregrado en Derecho. Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular, solo con fines de investigación.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedo agradecido por ello.

1. De acuerdo a su punto de vista, ¿de la tres vías procedimentales (judicial, notarial y administrativa) reguladas normativamente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. ¿cuál de ellas es más rápida y viable jurídicamente? ¿Por qué?

Si se trata de propiedades individuales el procedimiento notarial. Pero si se trata de regularizar la prescripción de varios propietarios de muchos predios situados en el mismo sector sería la administrativo, ya que si bien este procedimiento dura mas tiempo que la notarial, pero por la cantidad de predios que se pueden sanear, resultaría mas conveniente en esta situación, incluso por los costos.

2. De acuerdo a su punto de vista, ¿considera que tramitar todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial genera mayor sobrecarga procesal? La solución de tramitarlo a nivel notarial ¿es una vía idónea para solucionar dicho problema?

Creo que el trámite notarial de la prescripción adquisitiva de dominio a mejorado sustancialmente los plazos y además los costos.

Por el momento salviona, la demora que se produce en el trámite que se realiza ante el poder judicial.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede genera inseguridad jurídica?

Creo que si. Ya que por esa situación hace que tenga que ventilarse el caso en la vía judicial, que constituye un calvario por la demora y costos que se producen.

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

Si debería mejorarse la normatividad.

- Debe establecerse que el opositor debe tener derecho

de propiedad respecto al inmueble materia de prescrip-

ción adquisitiva. Debiendo acreditarse el mismo.

No debe bastar sólo oponerse, sin ningún derecho al

bien.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

El perjudicar y dañar al prescribiente

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

- Medida normativas.
- Establecer sanciones por la indebida utilización de la figura de la oposición.


FIRMA DEL ENTREVISTADO
JORGE LUIS MENDOZA PÉREZ
REGISTRADOR PÚBLICO
OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo

Muchas gracias por su colaboración.

ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: Cyndhy Seydhy Canchucaya Acosta.
Estudio / Consultorio Jurídico / Institución: Notaría Wilber Mario Quispe Poma.
Cargo: Asistente-abogado
Fecha: 03/09/2019

Instrucciones:

La presente investigación necesita de su colaboración con respeto al tema "La indebida oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018". Agradeciendo anticipadamente su participación respondiendo de acuerdo a su consideración. La información que de él se obtenga será de utilidad académica en el desarrollo de una tesis de pregrado en Derecho. Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular, solo con fines de investigación.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedo agradecido por ello.

1. De acuerdo a su punto de vista, ¿de la tres vías procedimentales (judicial, notarial y administrativa) reguladas normativamente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. ¿cuál de ellas es más rápida y viable jurídicamente? ¿Por qué?

La vía notarial es la más rápida y viable siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos establecidos en el Código Civil y la Ley 27333 y 26662 respecto al plazo y justo título.
La vía judicial también es viable aunque demora más, esto en los casos de prescripción extraordinaria

2. De acuerdo a su punto de vista, ¿considera que tramitar todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial genera mayor sobrecarga procesal? La solución de tramitarlo a nivel notarial ¿es una vía idónea para solucionar dicho problema?

No todas las causas de prescripción adquisitiva debe realizarse en la vía judicial, ya que en tanto la persona cumpla con los requisitos de prescripción, no habría necesidad de ir a la vía judicial sino notarial.

La prescripción vía notarial no es la solución para todos los casos, no se puede generalizar todo depende del caso en concreto.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede genera inseguridad jurídica?

Si, ya que en la práctica se ha tenido casos que la persona que se opone no se encuentra afectado sino que por una mala información o desconocimiento se opone a pesar que su predio "derecho" no se ve afectado con la prescripción; por dicho motivo antes de concluir el proceso de prescripción el notario debería hacer un filtro y un estudio mínimo de afectación al predio, verificando los datos literales registrales, ubicación del predio, tracto sucesivo y el título de "propiedad" (justo título)

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

Por ejemplo serían:

- Verificar la ubicación del predio objeto de prescripción y el supuesto predio afectado, ello a través de la descripción del predio que obra en el documento con los respectivos planos de ubicación y localización.
- Verificar antecedente registral, trabajo sucesivo a fin de constatar el titular registral.
- Verificar los documentos en que se sustenta la oposición con los documentos objeto de prescripción.
- Sería recomendable si toda esta información sea contrastada con una búsqueda catastral.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

- Mala o información no adecuada del opositor respecto de su predio con el predio objeto de prescripción.
- En algunos casos male fe con el objeto de obtener un provecho económico.

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

Los notarios deberían antes de suspender el proceso de prescripción verificar si efectivamente el predio objeto de prescripción afecta a otra, así como que el opositor adjunte documentos que acrediten el uso oposición.




FIRMA DEL ENTREVISTADO

Muchas gracias por su colaboración.

ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: Alfonso M. Chagua Ricaldi

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución: _____

Cargo: _____

Fecha: _____

Instrucciones:

La presente investigación necesita de su colaboración con respeto al tema "La indebida oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018". Agradeciendo anticipadamente su participación respondiendo de acuerdo a su consideración. La información que de él se obtenga será de utilidad académica en el desarrollo de una tesis de pregrado en Derecho. Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular, solo con fines de investigación.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedo agradecido por ello.

1. De acuerdo a su punto de vista, ¿de la tres vías procedimentales (judicial, notarial y administrativa) reguladas normativamente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. ¿cuál de ellas es más rápida y viable jurídicamente? ¿Por qué?

Para mí la vía notarial, porque en mi experiencia ~~en el~~ registral he podido apreciar que gran claridad del interesado acuden a los notarios para obtener la titularidad de sus propios predios que poseen ya sea de buena o mala fe. El emplazamiento y las publicaciones en los medios, es prueba suficiente de la posesión pacífica y pública del bien.

2. De acuerdo a su punto de vista, ¿considera que tramitar todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial genera mayor sobrecarga procesal? La solución de tramitarlo a nivel notarial ¿es una vía idónea para solucionar dicho problema?

Lo correcto es que toda prescripción adquisitiva debe desarrollarse en vía judicial pero, sabemos de la realidad, desde el comienzo de nuestra magistratura tal vez la demanda según procesal, no es posible abastecerse.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede genera inseguridad jurídica?

A mi manera de pensar, no faltaría a ser una inseguridad jurídica porque en este caso todavía no se ha consolidado el derecho de propiedad, por norma, compete al Poder Judicial de resolver el caso.

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

La oposición es un derecho, sin embargo se tiene que demostrar y corroborar con documentos y hechos, que es a quien realmente le corresponde la titularidad. El cumplimiento es un filtro esencial y es en donde se debe exigir el cumplimiento estricto a fin de ser notificados por testigos supuestos y propietarios.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

Opino que la única finalidad de quien se opone al proceso de prescripción adquisitiva de dominio, es que impida de alguna manera a que no se le declare propietario al prescribiente, quizás por que se tiene el mismo derecho del otro o por ser convecinos de la heredaderos propietarios del bien, ya sea por estar fuera del país o por tener convecinaje del su fallecimiento etc.

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

Toda prescripción adquisitiva de dominio se debe hacer ante el Poder Judicial y de manera ágil, transparente e imparcial. Analizando toda documentación y toda clase de pruebas que surjan y que deben ser evaluadas y juzgadas decididas por el magistrado.


DNI 04083081
CAL 49648

FIRMA DEL ENTREVISTADO

Muchas gracias por su colaboración.

ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: ALFREDA F. BARZOLA ADAUTO

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución: NOTARÍA WILSON WISLA POMA

Cargo: ASISTENTE NOTARIAL

Fecha: 20-08-19

Instrucciones:

La presente investigación necesita de su colaboración con respeto al tema "La indebida oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018". Agradeciendo anticipadamente su participación respondiendo de acuerdo a su consideración. La información que de él se obtenga será de utilidad académica en el desarrollo de una tesis de pregrado en Derecho. Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular, solo con fines de investigación.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedo agradecido por ello.

1. De acuerdo a su punto de vista, ¿de la tres vías procedimentales (judicial, notarial y administrativa) reguladas normativamente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. ¿cuál de ellas es más rápida y viable jurídicamente? ¿Por qué?

Cabe precisar que en saneamiento de predios urbanos, la vía más rápida es la notarial, porque (los notarios) el proceso de prescripción adquisitiva de dominio tiene un plazo de 3 meses y la carga laboral en una notaría no es tanta como en el Poder Judicial.

2. De acuerdo a su punto de vista, ¿considera que tramitar todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial genera mayor sobrecarga procesal? La solución de tramitarlo a nivel notarial ¿es una vía idónea para solucionar dicho problema?

Al transferir la prescripción adquisitiva de dominio a la vía judicial si genera una carga procesal, es por ello que con la norma Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones) se pretende reducir esta carga procesal.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede generar inseguridad jurídica?

La facultad que le otorga la Ley N° 27333 al Notario para realizar proceso de prescripción adquisitiva de dominio es en el fin de proteger los derechos de las personas y garantizar que el trámite sea no solo rápido sino eficaz. dotándolo de una serie de exigencias que permitan una mayor publicidad sin afectar la celeridad y los derechos de los titulares, es por ello que el carácter de la norma es no contencioso. Entonces al existir una oposición de un tercero se estaría afectando el carácter no contencioso y considero que no constituye un defecto normativo ya que el notario no está facultado de evaluar el escrito de oposición.

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

Al sugerir que se establezca filtros normativos para la oposición, se estaría considerando también que el notario tenga competencia o pueda dilucidar y resolver y calificar la oposición, por lo tanto ya no se trataría de un proceso no contencioso.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

De acuerdo a nuestro contexto social, las causas o el motivo que origina una indebida oposición en su mayoría es respecto a la mala fe de las personas en tratar de obtener un beneficio económico de los titulares de una propiedad.

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial es un asunto no contencioso, es decir es un proceso donde no existe conflicto de intereses o litigio por lo que al existir una oposición el notario no está facultado para realizar calificación alguna sobre la oposición presentada por lo que considero que una vez que el notario derive el expediente al Poder Judicial y el juez competente al evaluar la oposición considera que no procede dicha oposición debe de remitir el expediente a la notaría de origen y así la notaría pueda continuar con el procedimiento ya que es más rápido tramitarlo en la notaría.



FIRMA DEL ENTREVISTADO



Aifredo F. Barzola Aducci
ABOGADA
CAJ 3409

Muchas gracias por su colaboración.

ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: Paolo Steffani Torres Onturión

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución: "Athenea SCiRL."

Cargo: Gerente General.

Fecha: 02/09/2019.

Instrucciones:

La presente investigación necesita de su colaboración con respeto al tema "La indebida oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018". Agradeciendo anticipadamente su participación respondiendo de acuerdo a su consideración. La información que de él se obtenga será de utilidad académica en el desarrollo de una tesis de pregrado en Derecho. Sus respuestas no serán nunca identificadas ni se hará uso de ellas de manera particular, solo con fines de investigación.

Seguros de su interés en facilitar sus sinceras opiniones, le quedo agradecido por ello.

1. De acuerdo a su punto de vista, ¿de la tres vías procedimentales (judicial, notarial y administrativa) reguladas normativamente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. ¿cuál de ellas es más rápida y viable jurídicamente? ¿Por qué?

Considero que la vía más rápida y viable
jurídicamente es la vía Notarial, debido a
la rapidez y el costo menor procesal,
así también por un tema de costos si
bien aparentemente es mayor a la judicial
su tema de tiempo resulta más económico
y eficaz.

2. De acuerdo a su punto de vista, ¿considera que tramitar todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial genera mayor sobrecarga procesal? La solución de tramitarlo a nivel notarial ¿es una vía idónea para solucionar dicho problema?

Definitivamente la prescripción adquisitiva en vía notarial es idónea para sanear una propiedad, por su naturaleza se demuestra y favorece a la disminución de carga procesal en la vía judicial.

3. Según usted, en el caso hipotético de que una persona se opone al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio sin fundamentar y/o sustentar su oposición, de acuerdo a lo expresamente señalado en el artículo 5 literal g) de la Ley N° 27333, y que el notario finalizada su competencia y por ende archivado el procedimiento ¿considera que esto constituye un defecto normativo que puede genera inseguridad jurídica?

Bajo la premisa señalada el hecho de que la oposición no sea debidamente fundamentada no solo genera inseguridad jurídica, sino carga procesal judicial, ya que con dicha oposición se suspende el proceso notarial.

4. Para usted ¿de considerar que la regulación actual de la norma posee falencias normativas para un adecuado procedimiento de oposición en la

prescripción adquisitiva de dominio, ¿sugeriría establecer filtros normativos para la oposición? y ¿cuáles?

Definitivamente, considero que se debería modificar la ley 27333, respecto a los presupuestos para presentar la oposición, para que la figura de prescripción adquisitiva por la vía notarial pueda ser eficiente y obtener sus resultados.

De no pasar estos presupuestos, se generaría carga innecesaria y desvirtuando la figura de la prescripción vía notarial.

5. De acuerdo a usted ¿cuáles son las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

Considero que podría ser en interés económico inescrupuloso por parte de personas que se dedican a extorsionar o amedrentar a cambio de un beneficio económico.

6. Según su experiencia ¿qué mecanismos se deben implementar para evitar una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios?

Considero que se podría proponer una modificación de la ley Notarial, respecto al fero de oposiciones que se puedan señalar presupuestos máximos para la presentación de una oposición, y estos presupuestos puedan ser revisados por el Notario antes de la admisión de la oposición.


Paola S. Torres Centurión
ABOGADA
CAJ. 4878

FIRMA DEL ENTREVISTADO

Muchas gracias por su colaboración.