

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

NUEVOS TIEMPOS, NUEVAS IDEAS

ESCUELA DE POSGRADO

Dr. Luis Claudio Cervantes Liñán



MAESTRIA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TESIS

**INFLUENCIA DE LA USUCAPION EN LA PRESCRIPCION
ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL Y LA IMPLEMENTACION DE
LAS LEYES 27157- 27333 EN LA FORMALIZACION DE LOS
PREDIOS URBANOS DEL CONO NORTE DE LIMA 2014 – 2016**

PRESENTADO POR:

BACHILLER: JULIA SOLEDAD MALDONADO CALDERON

**Para optar el grado de MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

ASESOR DE TESIS: DR. LUIS ALFREDO CUBA OVALLE

**LIMA - PERÚ
2017**

INDICE

CARATULA

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCION

CAPITULO I: FUNDAMENTOS TEORICOS DE LA INVESTIGACION

1.1 Marco histórico	8
1.2 Marco teórico	12
1.3 Investigaciones	21
1.4 Marco conceptual.....	28

CAPITULO II: EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPOTESIS Y VARIABLES

2.1 Planteamiento del problema	
2.1.1 Descripción de la realidad problemática.....	34
2.1.2 Antecedentes teóricos.....	34
2.1.3 Definición del problema (Principal y Específicos).....	36
2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación	39
2.2.1 Finalidad.....	39
2.2.2 Objetivo General y Específicos.....	40
2.2.3 Delimitación del estudio.....	42
2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio.....	42
2.3 Hipótesis y variables	43
2.3.1 Supuestos teóricos.....	43
2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas.....	43
2.3.3 Variables e indicadores.....	44

CAPITULO III: MÉTODO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

3.1 Población y muestra.....	45
3.2 Diseño (s) Utilizados en el Estudio.....	46
3.3 Técnica(s) e Instrumento(s) de Recolección de Datos.	47
3.4 Procesamiento de datos.	47

CAPITULO IV: PRESENTACIÓN Y ANALISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de Resultados.....	49
4.2	Contrastación de Hipótesis.....	99
4.3	Discusión de los Resultados.....	100

CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones.....	111
5.2	Recomendaciones	112

BIBLIOGRAFIA.....	113
--------------------------	------------

ANEXOS

Matriz de Consistencia.....	117
Cuestionario.....	118
Tabla de Números Aleatorios.....	121

Dedicatoria

A la memoria de mis queridos padres Miguel y Alicia que con su amor, apoyo pude lograr mis Objetivos en la vida.

RESUMEN

La tesis plantea el problema principal ¿Cómo influye la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima 2014 – 2016? y, como objetivo general “Establecer la influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 para la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima 2014- 2016”. El diseño de la investigación fue No experimental; de tipo explicativo y el nivel aplicado para ver la relación que existen entre las variables de estudio. Las técnicas e instrumentos de recolección de datos fueron el cuestionario, y las Técnicas estadísticas para aplicar a una población de 9 notarios, 123 registradores y 400 habitantes de todos los distritos que constituyen el Cono Norte. Para la presentación de la información fueron la Distribución de frecuencias, las Medidas de tendencia central, la verificación de hipótesis se realizó mediante la prueba de Chi Cuadrada y adicionalmente la “V de Cramer”. Se arribó a las siguientes conclusiones: 1) La influencia de la usucapión es un mecanismo significativo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial que contribuye a la seguridad jurídica de la propiedad de los pobladores del Cono Norte de Lima periodo 2014-2016”. 2) Que la usucapión en sede notarial es un trámite expeditivo en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte, ello amparado por las leyes 27157 – 27333 que establece posesión. 3) Que los expedientes solicitando prescripción adquisitiva de los inmuebles siempre están en concordancia a la Ley N° 27157.

Palabras clave: usucapión, prescripción adquisitiva de dominio notarial, leyes 27157- 27333.

ABSTRACT

The thesis raises the main problem: How does the usucapion influence on the acquisitive prescription of the notarial domain and the implementation of laws 27157 - 27333 in the formalization of the urban properties of the Northern Cone of Lima 2014 - 2016? and, as a general objective "To establish the influence of the usucapión in the acquisitive prescription of notarial domain and the implementation of the laws 27157- 27333 for the formalization of the urban properties of the North Cone of Lima 2014-2016". The design of the research was Non-experimental; of explanatory type and the level applied to see the relationship that exist between the study variables. The techniques and instruments of data collection were the questionnaire, and the statistical techniques to apply to a population of 9 notaries, 123 registrars and 400 inhabitants of all the districts that make up the Northern Cone. For the presentation of the information were the Distribution of frequencies, the Measures of central tendency, the verification of hypothesis was made by the Chi-square test and additionally the "V de Cramer". The following conclusions were reached: 1) the influence of the usucapion is a significant mechanism in the acquisition of notarial domain that contributes to the legal security of the property of the inhabitants of the Northern Cone of Lima, 2014-2016 period ". 2) That the usucapión in notarial headquarters is an expeditious process in the formalization of the urban properties of the North Cone, this covered by the laws 27157 - 27333 that establishes possession. 3) That the files requesting the acquisitive prescription of the real estate are always in accordance with Law N ° 27157.

Keywords: usucapion, acquisitive prescription of notarial domain, laws 27157-27333.

INTRODUCCION

La tesis es una respuesta a la realidad ocurrida por el masivo crecimiento demográfico y crecimiento físico sin controles, producidos en el Perú que han creado a la vez dos ciudades paralelas: la legal y los ilegales llamados pueblos jóvenes. La usucapión también llamada prescripción adquisitiva o positiva es un modo de adquirir la propiedad de una cosa, pues la prescripción adquisitiva compete a aquella persona que mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley ha poseído un bien inmueble, se ejerce contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad. El Distrito Judicial de Lima Norte con una población de más de dos millones 100 mil habitantes en lo que respecta a Notarios, tiene en Los Olivos 2, Ancón 1, Comas 3, Independencia 2, San Martín de Porras 5, Carabayllo 2, Puente Piedra 1 notarios. En su momento sobre acceso a la propiedad formal en el Perú, De Soto (1986) en su obra “El Otro Sendero” puso en la agenda nacional la necesidad de fortalecer los derechos de propiedad de los pobres mediante la titulación de la propiedad. El estudio tiene el problema principal ¿Cómo influye la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima 2014 – 2016? y, como objetivo general “Establecer la influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 para la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima 2014-2016”. El diseño de la investigación fue No experimental; así mismo, se ha medido el tipo y el nivel de relación que existen entre las variables de estudio. Las técnicas e instrumentos de recolección de datos fueron el cuestionario aplicado a 123 personas que laboralmente están ligados al registro de la prescripción adquisitiva de dominio, y las Técnicas estadísticas para la presentación de la información fueron la Distribución de frecuencias, las Medidas de tendencia central, la verificación de hipótesis mediante la prueba de Chi Cuadrada y adicionalmente la “V de Cramer”. El Capítulo I contiene los fundamentos teóricos de la investigación: Marco histórico, Marco teórico, Investigaciones y marco conceptual. En el Capítulo II se han consignado: el problema, objetivos, hipótesis y variables: También está el planteamiento del problema, la descripción de la realidad problemática, los antecedentes teóricos, la definición del problema (principal y específicos), la finalidad y objetivos de la investigación, la justificación e importancia del estudio. En el Capítulo III se establece el método, técnicas e instrumentos, la población y muestra, el diseño de estudio, las técnicas e instrumentos de recolección de datos y el procesamiento de datos. El Capítulo IV contiene el análisis de los resultados, la presentación de resultados, la contrastación de hipótesis, la discusión de los resultados. Finalmente, en el Capítulo V establecemos las conclusiones y recomendaciones.

CAPITULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO HISTÓRICO

La usucapión también llamada prescripción adquisitiva o positiva es un modo de adquirir la propiedad de una cosa. La prescripción adquisitiva compete a aquella persona que mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley ha poseído un bien inmueble, se ejerce contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido por prescripción la propiedad del inmueble reclamado.

El término usucapión proviene del latín usus+capere, es decir, hacerse dueño de una cosa sin otro título más que el uso continuado de la misma durante cierto tiempo. Para devenir dueño por usucapión de una cosa se requiere poseerla siempre en concepto de dueño, de forma continuada, de forma pacífica sin que haya sido reclamada por alguien, y durante el tiempo que fije la ley, que suele ser unos seis años si se trata de cosa mueble y de treinta si se trata de cosa inmueble. La ley distingue la usucapión con buena fe, en cuyo caso los tiempos de prescripción se suelen reducir a la mitad, y la usucapión con mala fe que, algunos ordenamientos, como el Derecho Canónico, la prohíben y condenan porque es antiética y pecaminosa pues supone apropiarse de algo que es de otro dueño incurriendo, la mayor de las veces, en un delito de apropiación indebida. La usucapión en otros ordenamientos como el francés, el español o el canónico se la conoce con el término de prescripción adquisitiva, diferenciándola así de la prescripción extintiva.

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 pues 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.

El fundamento de la usucapión, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir, y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la

inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó o dejó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente.

Así pues, la posesión apta para prescribir debe reunir las cualidades de ser pacífica, continua y pública, las cuales en su ausencia la posesión se considera viciada e inútil para prescribir; pero en la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierta en apta y eficaz para la prescripción. A la cualidad de la posesión pacífica se opone la violencia y, si ésta cesa, comienza nuevamente a correr el término prescriptivo.

A la cualidad de la posesión continua se opone la interrupción, esto es, cuando ha sido interrumpida ya sea porque el poseedor fue privado de la posesión de la cosa por más de un año; o porque le hayan entablado demanda u otro cualquier género de interpelación judicial con relación a la cosa poseída, siempre y cuando el actor no desistiese de ella, o no fuese desestimada su demanda o no se declare caduco el juicio; o porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe. A la cualidad de la posesión pública se opone la clandestinidad, es decir, si la posesión se disfruta de manera tal que no pueda ser conocida por el público en general.

De otro lado, la prescripción adquisitiva de dominio tiene como función principal: la de aligerar los medios de prueba que debe presentar el poseedor con legítimo derecho a la propiedad, para obtener el título de propietario. Sin embargo, al darse este tipo de beneficio probatorio, también se ha permitido que aquellos poseedores sin un derecho legítimo a la propiedad puedan adquirir esta, es por ello que la ley, en este tipo de casos, ha fijado un periodo de tiempo más elevado para que pueda adquirirse la propiedad que de aquel que adquiere con justo título y buena fe¹.

Hasta el año 1999, solamente se podía reclamar el reconocimiento de la propiedad por la vía judicial, es decir, hasta esa fecha la única autoridad competente para reconocer la propiedad por prescripción, era el juez. Sin embargo ese mismo año se promulgó las leyes 27157 (Regularización de Edificaciones). Asimismo, el Congreso de la República dictó la Ley N° 27333, publicada el 30 de julio del 2000 y como Ley Complementaria la Ley 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificios;

¹ Los profesionales del derecho podemos señalar, que el código civil sólo admite una vía para solicitar la Prescripción adquisitiva de dominio: la vía judicial. Ello debido a que la vigencia de nuestro código civil data del año 1984, y hasta el año 1999, no se admitía otra procedimental para adquirir la propiedad por prescripción que la judicial. Por ese tiempo no existía la vía Notarial y por lo tanto, todas las personas que deseaban que se les declarara propietarios por prescripción, debían pasar necesariamente por un proceso judicial que por lo general era bastante largo y complejo.

desde entonces, se puede tramitar utilizando la vía notarial, es decir, la nueva ley señala que un Notario también es competente para reconocer la propiedad por prescripción, siempre y cuando se cumpla con los requisitos señalados por la ley.

Pero, la prescripción adquisitiva notarial cuenta con algunas particularidades para iniciar la vía procedimental. En primer lugar la prescripción adquisitiva notarial se tramita por un tipo especial de proceso, al que se le denomina proceso no contencioso², que es aquel proceso en el que no debe existir litigio de intereses entre dos parte, los sujetos que acuden a esta vía, por lo general, piden que se les declare la existencia de un derecho. En este proceso no debe haber controversia ni oposición, solamente con una solicitud es suficiente, no con una demanda.

La promulgación de la Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones, en su Capítulo I Generalidades, específicamente su Artículo 3 señala el objeto y vigencia de la norma destinado al trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización. Esta Ley, establece los procedimientos del saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen de unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

El Decano del Colegio de Notarios de Lima (CNL), Dr. Mario César Romero Valdivieso y Notarios del Cono Norte, el año 2002³, con el objetivo que se conozca los múltiples servicios que el Notario le puede brindar a la ciudadanía, lo mismo que la importancia de la labor

² Rosario Moran Vargas (2007) en su obra "Proceso no contencioso en la vía judicial" sobre el concepto de proceso no contencioso cita a los siguientes autores "Carnelutti considera al proceso no contencioso como aquel en que hay ausencia de Litis". "Merlín sostiene que la jurisdicción voluntaria o no contenciosa "es aquella que ejerce el juez, sin conocimiento de causa, entre partes que están de acuerdo y sobre materias, que por su propia naturaleza no tienen nada de contenciosas". "José de Vicente y Caravantes concibe a la jurisdicción voluntaria como "La que ejerce el juez en actos o asuntos que, o por su naturaleza o por el estado en que se hallan, no admiten contradicción de parte, emanando su parte intrínseca de los mismos interesados, que acuden ante la autoridad judicial, la cual se limita a dar fuerza y valor legal a aquellos actos por medio de su intervención o de sus providencias, procediendo sin las formalidades esenciales de los juicios". "Lazcano denomina jurisdicción voluntaria a "la actividad desarrollada con otros propósitos que el de obtener la justa composición de la Litis". "Fix Zamudio entiende por jurisdicción voluntaria "un conjunto de procedimientos a través de los cuales se solicita de trascendencia social en beneficio del o de los participantes, situación que se mantiene en tanto no cambien las circunstancias del negocio que les dio origen y mientras no surja una cuestión litigiosa o controvertida.

³ Obtenido de: <http://www.monografias.com/trabajos82/procesos-no-contencioso-via-judicial/procesos-no-contencioso-via-judicial.shtml#ixzz4Xlp2b4LD>

notarial y la seguridad jurídica en favor de la ciudadanía, llevo a cabo las Jornadas Notariales “El Notario en tu Barrio”, en el marco de las actividades de Responsabilidad Social y colaboración con la comunidad del notariado, la finalidad fue orientar y proporcionar ayuda en trámites notariales a la población más necesitada. Cabe señalar que este evento notarial contó con el apoyo decidido de la Municipalidad Distrital de Comas, encabezada por su alcalde. Los Notarios absolviéron consultas, orientaron a los ciudadanos en trámites tales como: legalización de documentos y de firmas, transferencia de bienes muebles e inmuebles, constitución de empresas, testamentos, poderes, reconocimientos de hijos, sucesión intestada o declaratoria de herederos, rectificación de partidas, divorcio en sede notarial, diligencia de protesto, constitución de patrimonio familiar, prescripción adquisitiva de dominio de predios y de vehículos, unión de hecho, etc.

El masivo crecimiento demográfico y crecimiento físico sin controles, que han producido a la vez dos ciudades paralelas: la legal y la ilegal llamados pueblos jóvenes en Perú, Callampas en Chile, favelas en Brasil, villas miseria en Argentina, vecindades o colonias populares en México, tugurios en Costa Rica, ranchos en Venezuela y Guatemala, bohíos o cuaterías en Cuba, chaws/chalis en Mumbai, India, mabanda en Tanzania, etc. La creación de estas nuevas poblaciones trajo algunos efectos de la informalidad predial urbana, por ejemplo; la Inseguridad jurídica, la inversión en la construcción no tiene seguridad, la existencia de peligro de despojo por no poder acreditar titularidad, estas propiedades no pueden ser utilizadas como garantía para créditos; también aparecen los problemas urbano-ambientales debido a la ocupación de suelo no apto para vivienda, se incrementa la exclusión, “estigmatización”, es decir la imposibilidad de acreditar domicilio cierto. En nuestro país muchas se relacionan informalidad y pobreza, incluso la criminalidad es atribuido a la pobreza. Podemos seguir discutiendo que la informalidad urbana se debe a la ausencia de oferta de tierra urbanizada para sectores de menores recursos. La informalidad de costos ha incrementado las penurias de vivir en pobreza.

Entre 1940 y 1981 la población urbana se ha quintuplicado, el hábitat de los peruanos ha pasado de una civilización agrícola a una civilización urbana coincidente con el rápido incremento de la población en todo el país. En términos generales, el proceso de urbanización peruano se desencadenó con las grandes migraciones del campo a la ciudad.

Por tanto, las viviendas de este nuevo Perú tienen un potencial económico de los activos, (De Soto, “El Misterio del Capital” 2000), este capital nace de representar por escrito –en el título, en un valor, en un contrato y en otros testimonios similares-

las cualidades económica y socialmente más útiles acerca del activo. Es aquí donde el valor potencial es inicialmente descrito y registrado.

1.2 MARCO TEÓRICO

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Gonzales Barrón Gunther (2017) en su obra "Usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio"⁴ señala "Casi toda la propiedad ha sido regularizada gracias a la prescripción adquisitiva"⁴ porque es una institución de mucha utilidad. Según Gonzales el usucapión es un instituto fundamental tanto en lo práctico como teórico, argumenta que "todo el debate sobre las adquisiciones de propiedad, los títulos de propiedad, la validez de los contratos, el derecho que se transmite o no, todo ese debate queda cerrado a través de la prescripción adquisitiva. Por eso su importancia es de primer orden". En el texto advierte el autor, que en los debates jurisprudenciales ha habido mucha duda para determinar cuándo una persona realmente posee en concepto de propietario y muchas veces el debate judicial se centra en ese punto [...] a fin de superar los debates entre el objetivismo (el comportamiento como propietario) y el subjetivismo (la intención de poseer como propietario), se ha traído a colación un concepto que los ha sumado y que lo ha convertido en una sola figura: la idea de la causa posesoria"

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN EL DERECHO COMPARADO Y EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Arribas (2003) acerca de la prescripción adquisitiva, en su obra ¿Saliendo de la "Caverna"? señala la modificación de la Comisión Reformadora del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva, para Arribas es conveniente detallar los fundamentos de la existencia de esta figura en los sistemas jurídicos en donde se ha desarrollado esta institución. En nuestro caso sólo se verá los Fundamentos en el Derecho Francés: el Derecho Francés, ha repercutido notoriamente en el sistema jurídico peruano. Sobre la prescripción adquisitiva se ha dicho que es un modo de adquisición de propiedad por medio de la posesión por un espacio de tiempo determinado. El autor cita a los MAZEAUD, (1960) quienes han definido la prescripción adquisitiva como "la adquisición, por el poseedor de una cosa, del

⁴ Tomado de: laley.pe/.../gunther-gonzales-barron-casi-toda-la-propiedad-ha-sido-regularizada-graci

derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.” Para Arribas, el efecto de la prescripción adquisitiva es poder adquirir la propiedad, ya sea por medio de una posesión de buena o mala fe. Sin embargo, los Mazeaud para Arribas no es la función principal de la institución, sino que encuentra su real destino en la prueba del derecho de propiedad. Al igual que en nuestro ordenamiento, el sistema francés también contempla dos clases de prescripción adquisitiva, una prescripción larga y una abreviada, a esta última se accede en virtud de un justo título y buena fe. En ambos casos se requiere que el poseedor se comporte como propietario. De este modo, para que la posesión sea útil para adquirir por prescripción adquisitiva, el poseedor debe pretender disponer de un bien tal y como un propietario podría hacerlo en virtud de su derecho. Además de ello, señala que esta posesión debe estar exenta de vicios.

SOBRE EL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Al respecto, Díez-Picazo (2002), en su obra Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos refiere que el proceso registral se trata de un proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre esta pretensión. [...] Es rigurosamente un “procedimiento”, por cuanto está formado por una sucesión de actos o trámites jurídicamente reglamentados. Señala el autor, que en la doctrina se ha discutido la naturaleza de este procedimiento, se trata de un proceso en el que se ventila una pretensión y tiene por ello naturaleza jurisdiccional.

Advierte Díez Picazo que el artículo 1º del Reglamento General de Registros Públicos (RGRP) señala que “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título, sin apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”. Los aspectos relevantes de esta definición son: La naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, que el procedimiento registral es especial y, por tanto, no está sometido a las normas que formulan el procedimiento administrativo general, no obstante ello, tales normas administrativas son de aplicación supletoria al procedimiento registral, que la relación procedimental es exclusiva y excluyente entre el Registrador y el solicitante de la inscripción, por lo que no sólo resulta impertinente la participación de

un tercero que se oponga a la inscripción rogada, sino que ningún apersonamiento distinto, aun coadyuvante, resulta procedente. Más el procedimiento registral versa sobre derechos privados y su impugnación no discurre por vía auténticamente administrativa, ni su resolución es susceptible de recurso contencioso administrativo; la Administración no es parte; los superiores jerárquicos del Registrador no pueden inmiscuirse en su actuación, etc., el Registro tiene algo de judicial y algo de administrativo se habla de una “justicia administrativa” al procedimiento. Se trata de una “actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares”. [...] La finalidad del procedimiento registral es la inscripción del título en el registro. El RGRP, define el término título: “Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. (Art. 7°) [...] También forma parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice” [...] El título debe ser entendido en su doble significación, como título material o título causal y como título formal o documental. En el primer caso estamos frente al acto causal que constituye o modifica el derecho en virtud a la sola manifestación de la voluntad. En el segundo caso se trata del título idóneo para la inscripción, sea instrumento público u otro al que la ley le otorgue la idoneidad frente al registro. De esta manera, estamos frente a un título material en el caso de una transferencia inmobiliaria o la de un automóvil.

Teoría de la Anomia

Se denomina anomia a la falta de normas o incapacidad de la estructura social de proveer a ciertos individuos de lo necesario para lograr las metas de la sociedad. El término es utilizado en sociología y ciencias sociales. El término fue introducido en primer lugar por el sociólogo Émile Durkheim (1893) en su obra “*La división del trabajo en la sociedad*” expresa que “Un estado sin normas que hace inestables las relaciones del grupo, impidiendo así su cordial integración” y; posteriormente el sociólogo estructuralista Robert K. Merton (1984) en su obra; “Teoría social y estructura social” señala que “Las estructuras sociales ejercen una presión definitiva en ciertas personas de la sociedad, de tal manera que producen una conducta inconformista en vez de una conformista”.

Para Durkheim la anomia es el debilitamiento de la moralidad común, es cuando las personas carecen de un concepto claro de una conducta apropiada y aceptable y genera comportamientos desviados que llevan a la conducta desviada y al delito. Y esta disminución de los valores conduce a la destrucción y la reducción del orden social: las leyes y normas no pueden garantizar una regulación social⁵. Emilio Durkheim sostenía que anomía implica un bajo grado de integración⁶.

Teoría del Orden Social

El **Orden social** designa a la estructura social como mantenimiento de la jerarquía, las normas y las instituciones aceptadas socialmente mediante el consenso social y la conformidad. Incompatibles con el orden social son el comportamiento antisocial y la marginalidad. El mantenimiento del orden social no implica que dentro él no exista “desorden” o contradicciones inherentes. Toda sociedad, independientemente de su permanencia o estabilidad, presenta aspectos caóticos o disfuncionales; así como existen los conflictos sociales.

El concepto de orden social, cómo y por qué existe, es uno de los temas centrales de la sociología. Se reconoce a Thomas Hobbes como el primero en formular claramente el problema, así como su propuesta de explicación: la noción de contrato social.

Sobre el Cono Norte

Hablando sobre el distrito de Comas, les contamos que a mediados del siglo XX Lima comenzó a soportar un fenómeno migratorio, un crecimiento demográfico y una expansión urbana desordenada⁷. Lima Capital ya no se daba abasto para albergar a miles de familias andinas ni satisfacer los servicios más elementales, la ola de migrantes comienza a ocupar las zonas periféricas al Centro de Lima; es así como surgen las primeras invasiones que dan paso a la formación de barrios marginales donde la vida era extremadamente dura y llena de incertidumbre y privaciones. Esta dinámica urbana también alcanzó al área que comprende hoy el distrito de Comas. Por entonces, en Lima Norte todavía funcionaban algunas haciendas como Pro,

⁵ Consultado en Wikipedia, teoría de la anomia, ciencias sociales.

⁶ Consultado de teoría-de la anomia hecho por Mariana Clavel Rodríguez (2009)

⁷ De Soto, Hernando (1986) El Otro Sendero, pág.3 y 4

Comas, Collique, Naranjal⁸, etc., junto a ellas coexistían algunas concesiones mineras como la de Collique. Justamente los trabajadores de esta empresa, liderados por Arturo Ruiz López y Raymundo Cárdenas, solicitan un lote para instalar sus viviendas. Ante la insistencia y la posibilidad de contar constantemente con fuerza de trabajo disponible para sus operaciones mineras, el empresario minero accede en 1954. Una vez hecha la entrega de terrenos los trabajadores forman la Asociación de Padres de Familia y Pobladores del Caserío “El Carmen” y la Asociación de Pobladores “Villa María” en los terrenos de la zona de La Libertad, hoy capital del distrito de Comas. Luego otros migrantes, organizan una masiva invasión clandestina a los terrenos eriazos ubicados en la falda de los cerros y contrafuertes andinos. En total se calcula que fueron más de 100 mil personas las que participaron de esta invasión, siendo su presidente Abel Saldaña, días después éste fue citado al Palacio de Gobierno para hacerle entrega al mismo Presidente Manuel Prado el memorial que exigía la creación de un nuevo distrito, Saldaña salió de ese recinto gubernamental con una promesa presidencial: “Dígale a ese pueblo que Comas será distrito”⁹ siendo promulgado el 12 de diciembre de 1961. La ley N° 13757 crea el distrito de Comas con su capital La Libertad. Cabe resaltar que la mayoría de los asentamientos establecidos en Comas fueron producto de invasiones y expropiaciones de tierras del estado. En la actualidad el distrito de Comas ha perdido casi totalmente sus áreas agrícolas de valle dando paso a la expansión urbana solo quedan pequeñas extensiones en la margen del río Chillón las cuales se dedican a actividades recreativas, turísticas y de pequeña producción agrícola y pecuaria. Las actividades urbanas se realizan en un 65% del área total del distrito.

Sobre el Distrito de Carabayllo; este distrito se encuentra ubicado en la margen derecha del río Chillón, constituye uno de los 43 distritos de Lima Provincia. Posee una superficie de 346.88 km², equivalente a 34,688 hectáreas. El distrito de Carabayllo muestra un significativo y sostenido aumento poblacional durante los últimos 39 años, pasando de 28,827 habitantes en 1972 a 257,325 habitantes el 2011, de acuerdo las proyecciones del INEI. Agregando datos, durante la inauguración de la primera etapa del conjunto habitacional “Los Parques de Carabayllo”, El presidente Humala participó de la entrega de la I Etapa de

⁸ Reseña Histórica del Distrito de Comas. Biblioteca de la Municipalidad

⁹ Abel Saldaña, biografía, mineo, 1992

aproximadamente 300 viviendas, de una obra que al concluirse tendrá 1500 departamentos, distribuidos en edificios de tres pisos, el mandatario, anunció que al término de su mandato el gobierno habrá construido medio millón de viviendas para cumplir el sueño de la casa propia de miles de peruanos, destacando que el gobierno, a través de los programas MIVIVIENDA y el Bono del Buen Pagador, seguirá estimulando a la población para que pueda acceder a una vivienda propia¹⁰. (Discurso del 24-03-2012)

Sobre Los Olivos, a mediados del siglo XVI, al fracasar el sistema de encomiendas el Cabildo limeño concedió tierras a Nicolás de Ribera en el Valle de Chillón y a Francisco de Ampuero en Chuquitanta. Para el siglo XVII, cerca de estas propiedades se habían desarrollado las haciendas de El Naranjal, Pro, Infantas y Aznapuquio. Los primeros esfuerzos por crear un nuevo distrito datan de 1970, cuando un grupo de vecinos de El Trébol y Sol de Oro, se unieron para formar el Comité Gestor "Rosa de América", el cual, lamentablemente no tuvo los resultados esperados. La unión de otras urbanizaciones como Mercurio, Villa Los Ángeles, Panamericana Norte, Parque Naranjal, Micaela Bastidas, Santa Luisa - 2.^a Etapa, Pro, Las Palmeras y Villa del Norte, permitió fundar el 4 de febrero de 1977 un comité con mayor alcance, cuya junta directiva fue presidida por el Sr. Rolando Ramos Anicama. Los Olivos es un distrito donde se encuentran urbanizaciones como Mariscal Gamarra, Covida, Sol de Oro, Mercurio, Las Palmeras, El Trébol, Pro, Villa Sol, Panamericana Norte, Micaela Bastidas, Villa del Norte, Parque Naranjal, Villa Los Ángeles, Los Pinares, Angélica Gamarra, Prolima, San Elías, Good Year, Palmas Reales; son algunas de las más sobresalientes en el distrito. También existen dentro del distrito algunos asentamientos humanos formados después de su creación distrital tales como: AA.HH Enrique Milla Ochoa, AA.HH Laura Caller, AA.HH Armando Villanueva, AA.HH Los Olivos de Pro y otros más antiguos como Fortín Caycho, 6 de Noviembre, Mercurio Alto y Revolucionarios de José Carlos Mariátegui.

¹⁰ Presidente Ollanta Humala Tasso, discurso pronunciado ante la población de Carabaylo el 24-02-2012 donde detalla que incentivara el Programa Mi Vivienda y el Bono al Buen Pagador en la Primera Etapa "Los parques de Carabaylo"

Sobre el distrito de Independencia¹¹; luego de muchas gestiones, marchas y contramarchas ante el Congreso de la República, fue la decisión del propio Presidente de la República Don Fernando Belaúnde Terry la que finalmente creó el nuevo Distrito de Independencia mediante la Ley No. 14965, del 16 de marzo de 1964. Independencia cuenta con una extensión territorial de 14,56 kilómetros cuadrados y su población actual es cercana a los 216 822 habitantes.

El distrito de San Martín de Porres¹², recibe su nombre en referencia al santo peruano Martín de Porres. Este distrito fue creado durante el gobierno de Manuel A. Odría mediante el Decreto Ley N° 11369 del 22 de mayo de 1950, con el nombre del Distrito Obrero Industrial 27 de Octubre. El 25 de octubre de 1956, cambia de nombre a Fray Martín de Porres por Decreto Ley N° 12662 y finalmente con la canonización del hasta entonces Beato adquiere su actual denominación mediante Decreto Supremo N° 382 A- M (11 de mayo de 1962).

El 6 de abril de 1989, fue escindido de la jurisdicción de San Martín de Porres el Distrito de Los Olivos a pedido de los moradores de los distintos barrios que comprenden la mencionada circunscripción, creando los conflictos limítrofes con el vecino distrito de Independencia, debido a la ambigüedad en la redacción de la Ley de Creación correspondiente a este distrito. La zona en litigio es conocida como "Industrial" circunscrita por las Av. Alfredo Mendiola, Av. Naranjal, Avenida Túpac Amaru y la Avenida Tomas Valle, y las urbanizaciones como Naranjal, Industrial, Mesa Redonda ubicadas dentro de estas Avenidas las cuales le correspondían inicialmente a San Martín de Porres, debido al recorte que tuvo al crearse el Distrito de Los Olivos. Estas zonas son sede del principal centro económico en Lima Norte.

¹¹ Dada la necesidad de las familias inmigrantes por adquirir un terreno propio, el año 1959 se fundaron las Asociaciones de Padres de Familia Pro-vivienda "Tahuantinsuyo" y "Pampa de Cueva – Urbanización Independencia", esta última fue liderada por el ancashino Victoriano Sáenz Ortega cuya tenacidad por lograr un hogar para todas estas familias, daría vida a este distrito

¹² En 1945, durante el gobierno del Dr. José Luis Bustamante y Rivero, se produjo la primera invasión en la zona de Piñonate. Este proceso se prolongó hasta 1947. Entre 1945 y 1948, se produjeron sucesivas invasiones en las tierras que colindan con la actual Av. Perú. Fueron 3 millones de metros cuadrados de la testamentaria Aparicio que beneficiaron a 8 mil familias invasoras. El futuro distrito pertenecía en aquel entonces al distrito de Carabaylo, en donde una de sus agencias municipales servía deficientemente en esta zona. Es entonces que el 25 de noviembre de 1949, en ceremonia cívica y en presencia del burgomaestre de Lima, la población se pronuncia por su independencia. Durante el gobierno del general Manuel Odría se promulga el D.L. N° 11369, el cual crea el "Distrito Obrero Industrial 27 de Octubre". Era el 22 de Mayo de 1950, por ello, esta fecha marca el nacimiento de San Martín de Porres como distrito y es el día festivo del Aniversario.

Asimismo, debido a la creación del Distrito de Los Olivos la zona correspondiente a la Urbanización Infantas, quedó como una colonia fuera del territorio del distrito santo. Esta zona circunscrita entre las Av. Alfredo Mendiola y Gerardo Unger, hasta la ribera próxima del Río Chillón, también se encuentra en litigio con el Distrito de Comas, por el motivo anteriormente mencionado. Es potestad del Congreso de la República del Perú y del IMP (Instituto Metropolitano de Planificación) deliberar la validez de la ley de creación del Distrito de Los Olivos respecto a la del distrito de San Martín de Porres, o la redacción de una modificatoria, que determine la jurisdicción de cada uno de los distritos en conflicto en aras de evitar más pleitos entre distritos hermanos de un mismo origen en Lima Norte.

Sobre el distrito de Puente Piedra, el 14 de febrero de 1925, el presidente Augusto B. Leguía dicta la Ley 5675 que crea al Distrito de Puente Piedra, fijando sus límites. De esta forma, el antiguo distrito de Carabayllo pierde así su más importante caserío, la franja marítima de Ventanilla, la estación del tren, el ingenio azucarero y varias haciendas. Puente Piedra tiene una extensión de 71,18 kilómetros cuadrados y una población estimada superior a los 200,000 habitantes. Puente Piedra se está convirtiendo en el nuevo polo de inversiones en el sector industrial y comercial en el Cono Norte de Lima. Luego del 'boom' de inversiones privadas en Independencia, Los Olivos y Comas, se suma ahora el distrito de Puente Piedra que está listo a ser redescubierto como sociedad, atractivo turístico y oportunidad comercial que se proyecta y va en camino a ser uno de los distritos con mayor desarrollo del cono norte de Lima.

Posteriormente hasta la década de los 60's se funda en la parte occidental la ciudad Satélite de Ventanilla, la que finalmente en el gobierno militar en 1969 se crea el Distrito de Ventanilla y a la vez comprendido dentro de la Provincia Constitucional del Callao, perdiéndose más de la mitad de su territorio inicial.

Finalmente remarcaremos que la ciudad Metropolitana de Lima, ha tenido un crecimiento vertiginoso desde los años 80, la densidad demográfica hizo que naciera una diversidad de Pueblos Jóvenes, se construyeran casas, quintas, mercados y edificios sin los permisos correspondientes, sin regularizarse ni formalizarse. Estos predios por no estar formalizados no pagan sus tributos ni arbitrios. En ese entonces, el Código Civil peruano indicaba que toda persona que haya poseído un bien inmueble de manera pacífica, pública, continua y como propietario, por 5 ó 10

años, puede reclamar el título de propiedad del bien. A este modo de adquirir la propiedad se le denomina: Prescripción adquisitiva de dominio o Usucapión. El Código Civil regula la Prescripción adquisitiva de dominio en los artículos 950, 951, 952 y 953. En ellos se menciona, que aquel que cumpla con los requisitos invocados para la prescripción puede entablar un juicio para que se le declare propietario. Siendo así la sentencia que se pronuncia a favor de la adquisición de la propiedad vale como título para la inscripción en los registros correspondientes.

El saneamiento físico legal de los terrenos comprendidos en los distritos también corresponde al marco teórico, en este sentido sanear es el acto mediante el cual se separa un defecto¹³.

En el proceso de saneamiento legal de un inmueble se debe distinguir dos etapas: 1) El saneamiento del título de propiedad, es decir, el procedimiento orientado a la obtención de un título apto para el registro. 2) La inscripción del bien en los registros públicos, la cual se produce después de haberse obtenido el título de propiedad.

El saneamiento físico legal de predios es el trámite destinado a la regularización de la documentación de la propiedad del terreno en primer lugar, y luego de la construcción que se haya edificado sobre el predio (de ser el caso) con el objeto de obtener la titulación o acreditación idónea para su acceso a los Registros Públicos. Entonces, podemos decir que para registrar un bien es indispensable que antes hayamos saneado el título de propiedad, o sea, que hayamos acreditado la propiedad del terreno sobre el cual se levanta nuestra edificación¹⁴.

1.3 INVESTIGACIONES

Sobre acceso a la propiedad formal en el Perú¹⁵, De Soto (1986) en su obra “El Otro Sendero” puso en agenda nacional la necesidad de fortalecer los derechos de

¹³ En el mundo del derecho, sanear legalmente significa perfeccionar el derecho de propiedad que se tiene sobre un bien, reparar sus defectos con la finalidad de dejarlo apto para su inscripción. Solamente teniendo un título podemos cumplir con la finalidad última del saneamiento, la cual es la inscripción de nuestro derecho en los registros públicos.

8. El saneamiento, es un conjunto de actos orientados a un fin determinado: la inscripción. Entonces el saneamiento como actividad consiste en reunir una serie de requisitos (planos, informes, títulos) y seguir meticulosamente una serie de trámites (llenado de formularios, elevación de documentos a escritura pública) que nos conducen a la inscripción del predio.

¹⁵ De Soto (1986) en su obra “El Otro Sendero” puso en la agenda nacional la necesidad de fortalecer los derechos de propiedad de los pobres mediante la titulación de la propiedad.

propiedad de los pobres mediante la titulación de la propiedad. A finales de los ochentas, los Decretos Legislativos 495 y 496 aprobaron reformas iniciales en el Perú respecto al sistema de derechos de propiedad: Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares (actualmente Registro de Predios), Sistema Simplificado de Garantía Hipotecaria (“Hipoteca Popular”), Seguro de Crédito. De Soto sostenía que en países como el Perú el problema no es la economía informal sino el Estado. La informalidad es una respuesta popular espontánea y creativa ante la incapacidad estatal para satisfacer las aspiraciones más elementales de los pobres [...] fue de esa manera que, para subsistir, los migrantes se convirtieron en informales. En efecto las personas han adquirido, habilitado y/o edificado sus vecindarios al margen o en contra de las disposiciones estatales, constituyendo asentamientos informales. En los asentamientos informales las habilitaciones se producen a la inversa de lo que prescribe el urbanismo tradicional. Los informales ocupan primero el lote, después construyen, luego habilitan y sólo al final obtienen la propiedad del terreno. De Soto identificó dos maneras de acceder informalmente a la propiedad inmobiliaria para fines de vivienda. La primera es la invasión y la segunda es la compraventa ilegal de terrenos agrícolas a través de asociaciones y cooperativas. En ambas se percibe el funcionamiento de algunos elementos de la normatividad extralegal. Finalmente, De Soto en la misma obra “El Otro Sendero” pone como ilustración “... que un grupo de familias humildes que decide acceder legalmente a la propiedad inmobiliaria urbana para vivienda, solicita la adjudicación de un terreno eriazo del Estado, presenta sus proyectos de habilitación para urbanizarlo y recibe su licencia de construcción y certificado de conformidad de obra, debe tramitar como promedio, 83 meses (6 años y 11 meses) para poder cumplir con todos los requerimientos establecidos.

La Conferencia HABITAT II (1996), realizada en Estambul, los gobiernos que participaron acordaron que la Seguridad de la Tenencia sea considerada como política básica a desarrollar a nivel mundial¹⁶. La Reforma del Acceso a la Propiedad Formal en el Perú tiene como objetivos que el Estado otorgue protección legal

¹⁶ Desde entonces la formalización de la propiedad predial constituye política prioritaria en el Perú. El Decreto Legislativo N° 803 - Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, crea COFOPRI como organismo rector máximo para el saneamiento físico legal de asentamientos humanos en el Perú. Sistema de acceso a la propiedad formal: a) La formalización de la propiedad informal b) El fomento del acceso al registro inmobiliario

(seguridad jurídica) a los pobres y emprendedores, otro objetivo es incorporar el patrimonio inmobiliario del sector informal al mercado y dotarlo del máximo valor de uso e intercambio; también lograr beneficios socioeconómicos y consolidar un sistema de derechos de propiedad que sean legalmente definibles, defendibles y enajenables. En este sentido, el Cofropi se crea para diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y rural y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales, en el marco del proceso de descentralización.

Recordemos que Comas fue una de las primeras invasiones organizadas que comenzaron a poblar la periferia de Lima Metropolitana y el Cono Norte una de las más emblemáticas de la informalidad habitacional.

Tanto, Hernando De Soto, (“El Otro Sendero” 1986) e investigadores de ciencias sociales de las universidades de San Marcos y La Católica han realizado investigaciones sobre las fechas de llegada de los habitantes de los asentamientos informales en Lima, estos estudios sugieren que en muchos casos la mayoría de las personas se mudaron justo cuando se anunció o implementó un programa de regulación. Para Mena Barreto (2000) entre el 40 y el 70% de la población viven al margen de la ley y son personas de bajos recursos.

Klaus Deininger (2003) en su obra “Políticas de tierras para el crecimiento y reducción de la pobreza” publicación del Banco Mundial, señala que “La tierra es el activo clave para los pobres tanto campesinos como urbanos”. “La seguridad en la tenencia de la tierra fomenta la inversión, mejora el acceso al crédito y permite una mayor estabilidad de la sociedad civil”. “La pobreza se concentra en las áreas rurales, pero el número de pobres es mayor en las ciudades”¹⁷. Según el Banco Mundial, (2005) “Las llamadas “invasiones” no son otra cosa que ocupaciones ilegales de predios de propiedad privada, estatal, municipal o reservados por entidades públicas o privadas para diversos fines, en términos jurídicos, la “invasión” de terrenos o de bienes inmuebles en general constituye delito de usurpación,

¹⁷ Para la AID (Alianza para el Desarrollo, 2004) “La seguridad en la tenencia de la tierra es una alternativa para disminuir la pobreza” en el sentido que la propiedad formal es una exigencia para el mejoramiento de los estándares de vida de los países en desarrollo”.

previsto y penado en sus distintas modalidades y agravantes. (Código Penal, Capítulo VIII, artículos 202º al 204º).

Según el Código Penal peruano las características de los asentamientos informales son diversas:

- No existen permisos para la modificación de áreas de uso agrícola o sin uso en áreas urbanas.
- La construcción de viviendas y su consolidación (construcción de varios pisos, remodelaciones, etc.) se han dado sin el respectivo permiso municipal.
- Las conexiones de luz o agua son clandestinas.
- La adquisición o transferencia de derechos no obra en documentos formales o no se ha inscrito en los registros públicos.

El Cofropi señala impactos específicos de las reformas con motivo de su creación, entre estos impactos se encuentran mejores condiciones para la realización de actos posteriores de disposición de la propiedad (Hipotecas, transferencias por herencia o independizaciones); se incrementa el valor de los lotes formalizados; acceso a los servicios públicos y mayor inversión en mejoras a la propiedad. La formalización contribuye al empoderamiento de la mujer porque obtuvieron titularidad sobre sus predios.

La prescripción adquisitiva: fundamentos de su existencia en el Derecho Comparado y en la legislación nacional

Arribas Guillermo (2003) acerca de la prescripción adquisitiva, en su obra ¿Saliendo de la “Caverna”? señala que antes de pasar al análisis de la modificación que propone la Comisión Reformadora del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva, creemos conveniente detallar los fundamentos para la existencia de esta figura en los sistemas jurídicos en donde se ha desarrollado esta institución.

a. Fundamentos en el Derecho Francés [...] Si queremos encontrar los fundamentos de la prescripción adquisitiva en el sistema del Derecho Civil, no podemos dejar de mencionar lo establecido en el Derecho Francés, el que ha repercutido notoriamente en el sistema jurídico peruano. Sobre la prescripción adquisitiva se ha dicho que es un modo de adquisición de propiedad por medio de la posesión por un espacio de tiempo determinado. El autor cita a los MAZEAUD, (1960) quienes han definido la

prescripción adquisitiva cómo “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.” Para Arribas, el efecto de la prescripción adquisitiva es poder adquirir la propiedad, ya sea por medio de una posesión de buena o mala fe. Sin embargo, los Mazeaud según Arribas no es la función principal de la institución, sino que encuentra su real destino en la prueba del derecho de propiedad. Al igual que en nuestro ordenamiento, el sistema francés también contempla dos clases de prescripción adquisitiva, una prescripción larga y una abreviada, a esta última se accede en virtud de un justo título y buena fe. En ambos casos se requiere que el poseedor se comporte como propietario. De este modo, para que la posesión sea útil para adquirir por prescripción adquisitiva, el poseedor debe pretender disponer de un bien tal y como un propietario podría hacerlo en virtud de su derecho. Además de ello, señala que esta posesión debe estar exenta de vicios.

Ripert, y Boulanger (2011) en su obra. “Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol” explicaron la función de la usucapión en los siguientes términos: “La usucapión desempeña, pues, una función social considerable. Es cierto que puede favorecer a un poseedor sin título y de mala fe; amparará en ese caso una expoliación. Pero éste es un caso raro y será más raro todavía que el propietario despojado por efecto de la usucapión no haya pecado de negligencia. Se le concede un plazo suficiente para enterarse de la usucapión cometida contra él para protestar (...)”. Definido ello, debemos señalar que el tratamiento de la prescripción adquisitiva en el Derecho Francés tiene una estrecha vinculación con el modo de transferencia de propiedad que en este sistema se emplea, y, en especial, con la función que la inscripción registral cumple al respecto de ello. Así, podemos señalar que, al igual que en nuestro ordenamiento, el sistema francés posee un registro declarativo, que no constituye derechos, sino que sirve para la publicidad y oponibilidad de derechos. A partir de ello, creemos importante señalar que en el sistema francés, a diferencia del sistema adoptado por el Código Civil peruano, no se cuenta con un artículo que proponga una protección especial a quien adquiere. Tal como lo ha expuesto Arribas, tanto en la doctrina francesa, la prescripción adquisitiva de dominio supone el reconocimiento de una situación de hecho. La mayor parte de las veces, este reconocimiento estará dirigido a facilitar la prueba del derecho de propiedad de los

titulares; sin embargo, en algunas ocasiones despojará al legítimo titular de su derecho de propiedad. Si bien el segundo efecto se puede dar, ambos sistemas consideran que no es el fundamento principal de la institución.

Respecto a los requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio

a. Posesión continua.- Que se tenga en posesión un bien de modo continuo no quiere decir que se debe estar en un permanente contacto con este, de esta forma, no se necesita una injerencia actual sobre el bien, pues basta una injerencia potencial, a la cual se le añade la abstención de tercero.

La Ley N° 27157 ofrece herramientas útiles que puede alegarse a efectos de la posesión continua tales como los artículos 898 (sobre la suma de plazos posesorios) y 915 (acerca de la presunción de continuidad de la posesión) del Código Civil. Así, no es necesario que la continuidad de la posesión sea mantenida por el mismo sujeto, pues para adquirir la propiedad por prescripción puede darse la suma de plazos posesorios, cuya finalidad es permitir al poseedor actual aprovecharse del periodo de tiempo que poseyó el anterior con la intención de alcanzar el tiempo necesario para la prescripción establecido por la ley, sin que el poseedor actual haya poseído por periodo similar¹⁸.

b. Posesión pacífica.- Por posesión pacífica debe entenderse a aquella exenta de violencia física y moral. De esta manera, el dominio sobre el bien no debe mantenerse por la fuerza. Ahora bien, para que pueda adquirirse la propiedad por prescripción adquisitiva debe considerarse el transcurso del plazo legal, desde el momento en que la violencia cesó.

c. Posesión pública.- Siendo la posesión la exteriorización de la propiedad y la prescripción adquisitiva la herramienta para evitar pruebas engorrosas, el poseedor deberá comportarse como lo haría el verdadero titular del derecho. Es por ello que a quien posee de una manera clandestina u oculta su posesión frente a su entorno no podrá presumirse como titular del derecho, pues siendo la prescripción una manera útil y necesaria de protección del legítimo propietario esta no puede tutelar a quien

¹⁸ En el caso del artículo 915 de la Ley N° 27157, el legislador ha establecido la presunción de continuidad de la posesión, lo que permite al poseedor demostrar que poseyó en un periodo anterior y que posee en la actualidad, para que se presuma que también poseyó en el periodo intermedio; sin embargo, dicha presunción admite prueba en contrario.

no se comporte como tal efectuando actos de pública posesión. Además de ello, la posesión pública obedece también a otro propósito elemental que es, en caso de que el poseedor actual no tenga derecho a la propiedad, permitir al legítimo propietario oponerse a tal posesión, lo cual no podría hacerse si aquel mantiene una posesión clandestina, negándose al verdadero titular del derecho la oportunidad de proteger su propiedad.

d. Posesión como propietario.- Para que el poseedor pueda adquirir la propiedad mediante la prescripción deberá tener la intención de comportarse como propietario, es decir, actuar con *animus domini*. Así, por ejemplo, el poseedor inmediato no podrá pretender la prescripción adquisitiva ya que reconoce en otra persona –el poseedor mediato- a quien ostenta el derecho de propiedad. Sucede lo mismo en cuanto al servidor de la posesión ya que este no posee para sí mismo sino en beneficio de otra persona en quien ha reconocido, igualmente, un mejor derecho.

e. El justo título y buena fe.- Este no es un requisito para la prescripción en general, sino que permite a quien posee con justo título y ha actuado con buena fe la posibilidad de adquirir la propiedad en un periodo de tiempo relativamente más breve. Ello se debe a que, quien posee con justo título y buena fe presenta una mayor presunción de ser el legítimo propietario, el que solo busca a través de la figura en cuestión evitar las complicaciones probatorias antes mencionadas con el fin de obtener un título firme que acredite su condición de propietario.

Respecto a la declaración judicial de la prescripción

La prescripción adquisitiva opera en base a una situación de hecho llamada posesión; así, quien oriente su conducta en miras a adquirir la propiedad deberá cumplir con todos los requisitos estipulados por ley, es decir, ejercer la posesión de manera continua, pacífica, pública y como propietario, por el periodo de tiempo regulado también por la ley, el cual dependerá del justo título y la buena fe. Si tal conducta es observada por el propietario automáticamente y por disposición de la Ley se habrá convertido en propietario del bien, generando los efectos propios de la

propiedad. En ese sentido no es necesaria una declaración judicial para que se constituya el mencionado derecho¹⁹.

La utilidad de la declaración judicial radica en que mediante esta la propiedad puede ser inscrita en los Registros Públicos, publicitando el mencionado derecho *erga omnes*, pues existe la presunción *iure et de iure* que los derechos inscritos en el registro son conocidos por todos.

Así, si la propiedad no ha sido inscrita con anterioridad, será posible inscribir la declaración judicial por prescripción adquisitiva corta –la que se refiere al justo título y la buena fe-, sin embargo, de haber estado la propiedad inscrita con anterioridad, no podrá alegarse la prescripción mencionada ya que la publicidad que despliega el registro, que se presume es conocida por todos, eliminaría la buena fe, requisito necesario para la prescripción corta.

Respecto a la procedencia del proceso de prescripción

Tal como lo señala el artículo 504 del Código Procesal Civil, la prescripción adquisitiva de dominio se tramita vía proceso abreviado, el cual es un proceso contencioso de duración intermedia entre el proceso de conocimiento y el sumarísimo. Para el caso de la prescripción adquisitiva la ley, en este tipo de proceso, establece que la reconvención es improcedente. Asimismo, este proceso ofrece la posibilidad de ofrecer medios probatorios en la apelación de la sentencia siempre que estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes para el derecho o interés discutido, pero acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso y cuando se trate de documentos expedidos con fecha posterior al inicio del proceso, o que comprobadamente no se hayan podido conocer y obtener con anterioridad.

Sobre los requisitos especiales a la tramitación del proceso de prescripción

Además de los requisitos generales de la demanda, establecidos en el artículo 424 del Código Procesal Civil así como sus anexos, recogidos en el artículo 425, el

¹⁹ Para aclarar este punto debemos recordar la diferencia entre las sentencias declarativas y las sentencias constitutivas de derecho. Las primeras buscan reconocer una situación de hecho que se viene generando y que se sigue manteniendo, las segundas buscan alterar (cambiando, modificando o extinguiendo) la relación jurídica preexistente. Teniendo en cuenta ello, la declaración judicial de la prescripción se limita a reconocer una situación de hecho –la posesión continúa ejercida como propietario, cumpliendo los demás requisitos exigidos por la ley- que genera sus efectos como tal, sin alterarla.

mencionado cuerpo normativo establece requisitos especiales para la tramitación de la prescripción adquisitiva de dominio, los que a continuación se enumeran:

a. Se deberá indicar el tiempo de la posesión del demandante y de sus causantes; la fecha y forma de adquisición, así como, de ser el caso, la persona que tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

b. Se deberá describir el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por un ingeniero y arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que alcancen al bien.

c. Al tratarse la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inscribibles en registros, se deberá acompañar copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

d. Además, se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.

1.4 MARCO CONCEPTUAL

Usucapión.- es la adquisición de un derecho o de una propiedad a través de su ejercicio en las condiciones y plazos previsto por la ley. La usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva, es un modo de acceder a la propiedad de una cosa mediante la posesión²⁰. Dicho de otro modo, la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquirir la propiedad; el cual consiste en la adquisición de la misma por efecto de poseer un bien de manera pública, continua, pacífica y en calidad de dueño, por un lapso establecido por la ley

²⁰ Tomado de: <https://definicion.de/usucapion/>

Prescripciones adquisitivas notariales²¹.- Prescripción adquisitiva de dominio notarial, es aquel proceso por el cual una persona que ha poseído un bien inmueble de manera pública, pacífica, continua y en concepto de dueño por 5 ó 10 años puede reclamar el título de propiedad del bien ante el Notario.

Adjudicación de terrenos del Estado²².- La adjudicación es el acto judicial que consiste en la atribución de una cosa (mueble o inmueble) a una persona a través de una subasta, licitación o partición hereditaria. El ganador del proceso, por lo tanto, se adjudica el bien y pasa a ser su propietario o responsable. En el caso de proceder a acometer el proceso de adjudicación judicial de un inmueble determinado es importante dejar patente que se requiere llevar a cabo la presentación de una serie de documentación para que se otorgue aquel. En concreto, tendríamos que hablar de la correspondiente solicitud, los antecedentes registrales, un croquis, la constancia del empadronamiento o el pago del derecho de adquisición.

Cuando hablamos de herencias y procesos de adjudicación hay que dejar claro y patente que el correspondiente heredero no necesitar tener en su haber ningún tipo de escritura pública ante el notario para poder adjudicarse aquellas.

Para la administración pública, la adjudicación es un acto administrativo con diversas formalidades de procedimiento que consiste en la asignación de un contrato para la prestación de servicios o adquisición de bienes

Si los interesados no pueden comprar un lote habilitado por su alto costo y han decido acceder a la propiedad de una vivienda dentro del marco de la ley, la única alternativa que les queda es solicitar la adjudicación de un terreno del Estado. Este procedimiento según De Soto (1986) tarda 3 años y 7 meses e intervienen hasta 6 reparticiones estatales distintas, incluido el Presidente de la República. Un trámite de adjudicación es el resultado de 207 pasos administrativos a través de 48 oficinas públicas distintas, a razón de una semana útil por cada año.

Asentamiento informal²³: Un asentamiento irregular, asentamiento informal, es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que está fuera del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del

²¹ Tomado de: <https://www.sunarp.gob.pe/.../como-realizar-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio>

²² Tomado de: <https://definicion.de/adjudicacion/>

²³ Tomado de: <https://es.slideshare.net/carolinamfarruggio/asentamientos-informales>

ordenamiento urbano. Por lo general abarcan a comunidades o individuos albergados en viviendas auto-construidas bajo deficientes condiciones de vida, sin reconocimiento ni derechos legales, muchas veces son llamados “espontáneos” “irregulares” “no planificados” “marginales” Las NN UU señalan dos categorías: “ocupaciones establecidas” y “desarrollos ilegales sobre la tierra”

Casas en copropiedad²⁴: Cuando varias personas tienen porcentajes o participaciones sobre un bien estamos ante una “copropiedad”. Este derecho surge normalmente de la herencia. Dependiendo del número de sucesores y de la relación que tuvieron con el fallecido, el porcentaje de cada quien será diferente al de los demás, surgiendo así mayorías y minorías sobre el inmueble. Los porcentajes se dispersan más cuando los herederos a su vez fallecen dando lugar a nuevos copropietarios.

La copropiedad genera varias complicaciones. Las decisiones más importantes se deben adoptar en común, incluso el uso y disfrute directo del bien debe realizarse en conjunto, lo que resulta más engorroso tratándose de bienes indivisibles como una vivienda o un local comercial. Aun cuando la ley prevé que cualquier copropietario o un acreedor pueden pedir la terminación de este derecho vía la “partición”, la determinación de qué parte le tocará a cada uno o incluso la opción por la venta a uno de ellos o a un tercero, requiere un acuerdo de todos. Si no hay unanimidad se tiene que ir a un juicio para vender el bien.

Durante la vigencia de la copropiedad, la venta, arrendamiento, gravamen (hipoteca o anticresis) o modificaciones sustanciales del inmueble deben decidirse por unanimidad. La co-propiedad, son unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares que incluye bienes de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes.

Casas en quinta: son unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común. La noción de quinta también puede utilizarse para nombrar a un cierto tipo de construcción, cuyo significado específico puede variar de

²⁴ Tomado de: <https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/05/la-copropiedad-y-el-administrador-de-facto.html>

acuerdo a la zona²⁵.

Declaratoria de fábrica: Es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario, que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley. Se formaliza a través del FUO o por escritura pública, según sea el caso. Formular una declaratoria de fábrica es declarar ante la ley la existencia de una construcción. Esto significa que todo lo que edifiquemos en nuestro terreno o casa, si tiene un título inscrito en Registros Públicos, también debe inscribirse²⁶.

Departamentos en edificio: Son unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes.

Un apartamento, también llamado departamento o piso es una unidad de vivienda que comprende una o más habitaciones diseñadas para proporcionar instalaciones completas para un individuo o una pequeña familia.²⁷

Licencia de Obra: Es la licencia de construcción urbanística o Permiso de construcción es un requerido, normalmente por la administración local, para la realización de cualquier tipo de construcción, supone la autorización municipal para realizar las obras²⁸.

Saneamiento de Titulación: Es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios.

El saneamiento del título de propiedad es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación del terreno sobre el cual se levanta la edificación a regularizar²⁹

De acuerdo al Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y

²⁵ Tomado de: <https://definicion.de/quinta/>

²⁶ Tomado de: <https://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/declaratoria-de-fabrica>

²⁷ Tomado de: <https://es.wikipedia.org/wiki/Apartamento>

²⁸ Tomado de: https://es.wikipedia.org/wiki/Licencia_de_obra

²⁹ Tomado de: www.abogadosinmobiliarios.pe/saneamiento-fisico-legal-de-inmuebles-peru/

del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA, existen algunas definiciones para los efectos de este Reglamento³⁰:

Área techada: El área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso. Incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos arquitectónicos elevados que no constituyen techos.

Área libre: En el primer piso, el área resultante de la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación. En los pisos superiores, la resultante de la diferencia entre el área ocupada y el área techada del piso correspondiente. Los porcentajes que fijan los parámetros edificatorios están referidos al área libre del primer piso.

Área ocupada: El área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres, cercos, etc.

Edificaciones: Las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.

Obra por autoconstrucción: La modalidad de obra progresiva y planificada, que se ejecuta directamente bajo responsabilidad del propietario con supervisión técnica del delegado de la Comisión Técnica Supervisora de Obra.

Pre declaratorio de fábrica: La anotación preventiva, en el Registro Público respectivo, de un proyecto de declaratoria de fábrica elaborada a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal.

Saneamiento de Titulación: Es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de

³⁰ Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda

títulos supletorios.

Tiendas en centros y galerías comerciales o campos feriales: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman una edificación de uno o más pisos para uso exclusivamente comercial que cuenta con bienes o servicios comunes.

Unidades Inmobiliarias: Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

Licencia de Obra: Es la licencia de construcción señalada en el inciso b) del Art. 28 de la Ley, respecto de la cual trata el Título I de la Sección 2da de este Reglamento.

CAPITULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPOTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la realidad problemática

Lima Norte, es el sector septentrional del área urbana de Lima Metropolitana. Nos referimos a la zona comprendida por 8 distritos que se ubican en el norte de la ciudad de Lima, los cuales en orden de antigüedad son: Carabaylo, Ancón, Puente Piedra, San Martín de Porres, Santa Rosa, Comas, Independencia y Los Olivos.

Se extiende en dos ejes, uno de ellos por el noreste a todo largo de la Cuenca del Río Chillón hasta el km. 40 de la carretera a Canta y el otro por el Noroeste, hasta el km. 43 de la Carretera Panamericana, abarca además parte de la cuenca del Río Rímac. Se une al Centro histórico de Lima a través de estos dos ejes viales: la Avenida Túpac Amaru y su prolongación, la Carretera a Canta y la Carretera Panamericana. Una tercera vía, la Avenida Universitaria, sirve de conexión con la zona de San Miguel.

El término Cono Norte fue acuñado inicialmente para distinguir los ejes de crecimiento urbano de Lima Metropolitana y los lugares donde se concentran las poblaciones distantes del centro residencial y comercial de la capital. El término Lima Norte es más reciente y está referido a esta misma zona geográfica; nace de una redefinición del espacio urbano de la ciudad a partir de su desarrollo económico, urbano y factores de dependencia.

Lima Norte está constituido por ocho distritos, cuya población según el Censo Nacional de Población de 2007 es el siguiente:

- Carabaylo 286.977 habitantes.
- Comas 486.977 habitantes.
- Independencia 207.647 habitantes.
- Los Olivos 318.140 habitantes.
- Puente Piedra 233.602 habitantes.
- San Martín de Porres 579.561 habitantes.

- Ancón 33.367 habitantes.
- Santa Rosa 10.903 habitantes.

Lima Norte ha adquirido mayor notoriedad dado su incremento económico a partir del año 2001. Prueba de ello es que los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres han elevado sus categorías de sectores socio-económicos C y D hacia B y C respectivamente.

Este crecimiento se refleja en la gran cantidad de negocios que se han desarrollado en los alrededores del centro comercial Mega Plaza, considerado uno de los más grandes y prósperos de Lima. También se ubica en Lima Norte el mall Plaza Norte, el más grande construido en el Perú y uno de los más grandes de Latinoamérica. Otros mall de formato menor, es el Real Plaza Pro ubicado al extremo norte del distrito de San Martín de Porres. Sin estar agrupados en mall existen innumerables centros comerciales dispersos por toda esta zona norte de la capital.

Un nuevo eje de desarrollo económico se viene gestando en el distrito de Puente Piedra donde el comercio crece aceleradamente.

El Distrito Judicial de Lima Norte alberga a una población estimada en más de dos millones 100 mil habitantes, distribuidos en los distritos metropolitanos de Comas, Independencia, Los Olivos, San Martín de Porres, Ancón, Santa Rosa, Puente Piedra y Carabayllo, además de la provincia de Canta.

Para cubrir la demanda de justicia de la población antes referida (la segunda con mayor índice poblacional después de la Corte Superior de Lima), la Corte de Lima Norte cuenta con 85 dependencias judiciales: 08 Salas Superiores, 54 Juzgados Especializados o Mixtos y 23 Juzgados de Paz. Existen también 27 Jueces Paz de igual número de comunidades de la provincia de Canta y 6 Jueces de Paz Urbanos. En lo que respecta a Notarios, Los Olivos tiene 2, Ancón 1, Comas 3, Independencia 2, San Martín de Porres 5, Carabayllo 2, Puente Piedra 1

Los órganos jurisdiccionales están distribuidos en la sede central, ubicado en la avenida Carlos Izaguirre N.º 176, Independencia; los Módulos Básicos de Justicia de Los Olivos, Condevilla y Carabayllo; los Juzgados de Puente Piedra, Santa Rosa y Ancón; los Juzgados Mixtos de Canta; y las sedes de los Juzgados de Paz Letrado.

Debemos resaltar que en Lima Metropolitana; los distritos de Comas y Carabayllo,

son los distritos que disponen de espacios donde se construyen megaproyectos habitacionales en la actualidad.

2.1.2 Antecedentes teóricos

Ya nos hemos referido a la forma como surgió el Cono Norte, dijimos que el Presidente Manuel Prado un 12 de diciembre de 1961 con la ley N° 13757 crea el distrito de Comas con su capital La Libertad. El Distrito de Carabayllo; se encuentra ubicado en la margen derecha del río Chillón, posee una superficie de 346.88 km², muestra un significativo y sostenido aumento poblacional su población es de 257,325 habitantes (INEI-2011). Los Olivos, es un distrito donde se encuentran urbanizaciones como Mariscal Gamarra, Covida, Sol de Oro, Mercurio, Las Palmeras, El Trébol, Pro, Villa Sol, Panamericana Norte, Micaela Bastidas, Villa del Norte, Parque Naranjal, Villa Los Ángeles, Los Pinares, Angélica Gamarra, Prolima, San Elías, Good Year, Palmas Reales; son algunas de las más sobresalientes en el distrito. Independencia; fue creado por el Presidente Don Fernando Belaúnde Terry mediante la Ley No. 14965, del 16 de marzo de 1964. El distrito de San Martín de Porres, fue creado durante el gobierno de Manuel A. Odría mediante Decreto Ley N° 11369 del 22 de mayo de 1950. El distrito de Puente Piedra, fue creado el 14 de febrero de 1925, por el presidente Augusto B. Leguía mediante Ley 5675; finalmente en el gobierno militar en 1969 se crea el Distrito de Ventanilla y a la vez comprendido dentro de la Provincia Constitucional del Callao, perdiéndose más de la mitad de su territorio inicial.

Peña Bernaldo de Quirós en su obra Derechos Reales-Derecho Hipotecario (2003) define el procedimiento registral como el conjunto de actos, tasados legalmente, que tienden a la práctica de un asiento en el Registro de la Propiedad, para proclamar oficialmente la situación jurídica de un inmueble. A través del procedimiento registral, se actúa la función registral en relación con una determinada situación jurídico-inmobiliaria, respecto de la cual se publica, formal y materialmente, la verdad jurídica oficial.

Díez-Picazo, en su obra Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos (2002) refiere que el proceso registral se trata de un proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre esta pretensión. En un sentido amplio,

comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del registrador. Es rigurosamente un “procedimiento”, por cuanto que está formado por una sucesión de actos o trámites jurídicamente reglamentados. Señala el autor, que en la doctrina se ha discutido la naturaleza de este procedimiento, señala que para algunos autores se trata de un proceso en el que se ventila una pretensión y tiene por ello naturaleza jurisdiccional.

El artículo 1° del Reglamento General de Registros Públicos (en adelante RGRP) señala que “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”. Los aspectos relevantes de esta definición son: La naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, que el procedimiento registral es especial y, por tanto, no está sometido a las normas que formulan el procedimiento administrativo general, no obstante ello, tales normas administrativas son de aplicación supletoria al procedimiento registral, que la relación procedimental es exclusiva y excluyente entre el Registrador y el solicitante de la inscripción, por lo que no sólo resulta impertinente la participación de un tercero que se oponga a la inscripción rogada, sino que ningún apersonamiento distinto, aun coadyuvante, resulta procedente. Más el procedimiento registral versa sobre derechos privados y su impugnación no discurre por vía auténticamente administrativa, ni su resolución es susceptible de recurso contencioso administrativo; la Administración no es parte; los superiores jerárquicos del Registrador no pueden inmiscuirse en su actuación, etc., el Registro tiene algo de judicial y algo de administrativo y hablan de una “justicia administrativa” al procedimiento. Se trata de una “actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares”.

La finalidad del procedimiento registral es la inscripción del título en el registro. El RGRP, en su artículo 7° define el término título: “Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice” El título debe ser entendido en su doble significación, como título material o título causal y como título

formal o documental. En el primer caso estamos frente al acto causal que constituye o modifica el derecho en virtud a la sola manifestación de la voluntad. En el segundo caso se trata del título idóneo para la inscripción, sea instrumento público u otro al que la ley le otorgue la idoneidad frente al registro. De esta manera, estamos frente a un título material en el caso de una transferencia inmobiliaria o la de un automóvil.

El Manual Oficial de la SUNARP nos ilustra sobre cuáles pueden ser los títulos materiales: Negocios Jurídicos.- Compra Venta, dación en pago, división y partición, donación, permuta, anticipo de herencia, de bienes muebles o inmuebles, etc. Sobre Sucesión Intestada, Medidas Cautelares: Anotación de demanda, Embargos, de no innovar, etc.

Vargas Mendoza, Selenita Irene (2005), en su obra “La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles vía notarial y su acceso a los Registros Públicos” señala “como bien sabemos la prescripción adquisitiva es el modo de adquirir la propiedad por la transformación de la posesión en derecho de propiedad debido al transcurso del tiempo”. Durante mucho tiempo, dentro de nuestra legislación nacional la única forma de adquirir el dominio del bien bajo la prescripción adquisitiva y posteriormente inscribir dicho derecho era virtud de la resolución judicial que declara tal situación, tal y como consta en los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil. Sin embargo –refiere la autora- esta situación cambió con la publicación de la Ley N° 27157 denominada Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaración de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, la misma que como tema principal trataría la regularización de las edificaciones; es decir la inscripción de las declaratorias de fábrica que no se hallaran registradas en el Registro de Propiedad Inmueble así como las modificaciones de las fábricas ya registradas que no hubieran tenido acceso a registros y que no contarán con la correspondiente Licencia de Construcción, Conformidad de Obra, entre otros documentos que se requerían, según leyes de la materia, para su respectiva inscripción al amparo del denominado Formulario Registral (FOR) elaborado para este tipo de actos.

Ampliando lo manifestado en el párrafo anterior cabe señalar que, en la materia del presente estudio se presentan tres normas de importancia como son la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC Reglamento de la Ley 27157 y la Ley 27333, siendo esta la que en su artículo

5° desarrolla lo concerniente a la inscripción de las prescripciones adquisitivas en virtud de acta notarial expedida por el Notario correspondiente. Debemos enfatizar que con el DS 008-2000, en los artículos 35 al 43 se regula el trámite relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio tratada en la Ley 27157 se tramitará ante el Notario de la provincia en que se ubica el inmueble como asunto no contencioso de competencia notarial

La prescripción adquisitiva es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya desarrollado una conducta establecida por ley en un periodo de tiempo también indicado en esta. Es así un modo de adquisición originaria puesto que tal adquisición se produce con independencia de cualquier relación de hecho o de derecho del titular anterior sobre el bien y que tiene por efectos principales, transmitir al poseedor, en virtud de un nuevo título, el derecho prescrito, retrotrayendo el derecho de propiedad al día en que se inició la posesión.

Prescripción (del latín *praescriptio*), de todos modos, es un concepto con diferentes usos de acuerdo al contexto. En el derecho, la prescripción consiste en la formalización de una situación de hecho por el paso del tiempo, lo que produce la adquisición o la extinción de una obligación. Esto quiere decir que el derecho a desarrollar una determinada acción puede extinguirse cuando pasa una cierta cantidad de tiempo y se produce la prescripción. Una causa penal, por citar una posibilidad, puede prescribir si, por diferentes motivos, el juez no emite el fallo en cuestión en el plazo máximo establecido por la ley.

2.1.3 Definición Del Problema

Problema Principal

¿Cómo influye la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima, período 2014 – 2016?

Problemas Específicos

1. ¿De qué manera influye la usucapión en el otorgamiento de la propiedad por la prescripción adquisitiva de dominio notarial?.

2. ¿Cómo se procedió con la implementación de las leyes 27157- 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima, en el período 2014 – 2016?
3. ¿De qué manera la usucapión según la implementación de las leyes 27157 – 27333 establece posesión en la prescripción de dominio notarial como seguridad jurídica de formalización de los predios

2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Finalidad

Demostrar la importancia de la influencia de usucapión en el proceso registral de las prescripciones adquisitivas notariales en los Distritos del Cono Norte con la implementación de las leyes 27157 y 27333. Una simple explicación de tipo económico, se trata de legalizar un bien y ser sujeto de crédito por medio de una hipoteca, esto permite ampliar o establecer u ofertar bienes y servicios que mejoren los ingresos y calidad de vida de aquellos ciudadanos que adquirieron su terreno por invasión o compra irregular

Tener una propiedad saneada jurídicamente brinda muchos beneficios sociales, por ejemplo las herencias evitan la realización de juicios de los posibles beneficiarios.

Otra de las finalidades del presente estudio es mostrar las funciones del Notario de conformidad al Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en este sentido, se tiene lo que se transcribe del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda en relación al Notario.

Capítulo II El Notario Artículo 5.- Función notarial El notario cumple las siguientes funciones:

- a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.
- b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.
- c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.

- d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.
- e) Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.
- f) Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.
- g) Tramita ante el Registro correspondiente, la inscripción de los derechos, actos o contratos objeto de regularización.
- h) Devuelve al interesado, una vez concluido el trámite, una copia completa del FOR y documentos anexos, con las constancias de inscripción respectivas.
- i) Comunica a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo copia del FOR y documentos anexos para los efectos tributarios y de catastro urbano consiguientes.

Artículo 6.- Competencia Notarial Es competente conocer el trámite de regularización, por parte del notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización. Para los casos de saneamiento de titulación regulados en el Capítulo IV del Título II de la presente Sección, el notario debe ser abogado.

Desde un aspecto social y económico, la finalidad del estudio no es solo jurídica, sino ver que la sociedad se ordena, el Estado es justo al dar a los propietarios su título de propiedad el inmueble que habita.

2.2.2 Objetivo General

Establecer la influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima, período 2014 – 2016

Objetivos específicos

1. Establecer la influencia de la usucapión en el otorgamiento de la propiedad por la prescripción adquisitiva de dominio notarial.

2. Analizar la forma cómo se procedió con la implementación de las leyes 27157-27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima, en el período 2014 – 2016.
3. Determinar que la usucapión en la implementación de las leyes 27157 – 27333 establece posesión.

2.2.3 Delimitación Del Estudio

La presente investigación, se ha desarrollado en los distritos del Cono Norte; para la cual se ha considerado a los notarios y trabajadores de las notarías circunscritas en la mencionada zona geográfica; así como los registradores de SUNARP de la zona.

En concordancia a lo expresado hasta el momento diremos que solo se estudió todo lo referente a la influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima ocurridos en el período 2014 – 2016, también los procesos registrales de conformidad a las leyes 27157 y 27333 en relación a las variables antes mencionada; para lo cual también se revisó algunas Resoluciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y Tribunal Registral con respecto al tema de estudio considerando el poco acceso a la información de carácter bibliográfico al carecer este tema de comentarios o análisis especializados en abundancia, teniendo que recurrir a doctrina extranjera.

2.2.4 Justificación e Importancia del estudio

La investigación tiene una justificación teórica porque busca por la aplicación de la teoría y conceptos básicos sobre usucapión, proceso registral y prescripciones adquisitivas notariales encontrar explicaciones científicas sobre la aplicación y el alcance de la Ley N° 27157 en lo concerniente a la inscripción de las prescripciones adquisitivas en virtud de acta notarial expedida por el Notario correspondiente. Lo anterior guarda relación con la realidad, ya que los Notarios están preparados para este tipo de labor, lo cual permite al Poder Judicial disminuir su carga procesal. Nuestro país tiene hoy una movilidad y estratificación social orientada sobre todo a la propiedad inmobiliaria, esto se puede percibir en la demanda de las prescripciones adquisitivas notariales. De otro lado, también existe una justificación práctica, pues de acuerdo con los objetivos de la investigación su resultado permite encontrar soluciones concretas a problemas propios de los procesos registrales; los inmuebles

tendrá valdes de propiedad individual, podrán ser enajenados, vendidos o traspasados a terceros sin consecuencias legales.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Supuestos Teóricos

La presente investigación responde a las siguientes posibilidades o conveniencia que pueden ser descritas en las siguientes circunstancias: Existen recursos tecnológicos necesarios para el desarrollo de la investigación. Existen posibilidades económicas por parte del investigador que permitan el desarrollo de la presente investigación. Será posible estimar los beneficios que aportaría el proyecto a la sociedad en general como, nuevas oportunidades en relación al tema de estudio y otros aspectos posibles de medir o cuantificar.

2.3.2 Hipótesis Principal

La influencia de la usucapión es un mecanismo significativo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial que contribuye a la *seguridad jurídica de la propiedad* de los pobladores del Cono Norte de Lima, en el periodo 2014-2016.

Hipótesis Específicas

H1 La usucapión es un mecanismo significativo en el otorgamiento de la propiedad por la prescripción adquisitiva de dominio notarial, siendo determinante para ello la implementación de las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 – 2016.

H2 La usucapión como mecanismo significativo establece posesión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y brinda seguridad jurídica de formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 – 2016

H3 La implementación de las leyes 27157- 27333 es determinante en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima, en el período 2014 – 2016.

2.3.3 VARIABLES E INDICADORES

V-1: Usucapión

V-2: Prescripciones Adquisitivas Notariales

Dimensiones: Implementación de las leyes 27157 – 27333

VARIABLE	INDICADORES	ESCALAS
Usucapión	<ul style="list-style-type: none"> • Requisitos de prescripción • Solicitud al notario con firma de abogado • Calificación notarial • Admisión de solicitud • Notificaciones de tramite • Publicaciones • Inspecciones notariales • Acta Notarial • Emisión de Parte Notarial • Calificación de registrador en SUNARP • Impugnación en Poder Judicial de terceros afectados. 	<p>Siempre (1)</p> <p>Casi siempre (2)</p> <p>A veces (3)</p> <p>Casi nunca (4)</p> <p>Nunca (5)</p>

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALAS
Prescripciones Adquisitivas Notariales	Ley N° 27157	<ul style="list-style-type: none"> • Regulación de declaratoria de fabrica • Construcciones antes de 1997 • Junto a declaratoria de fábrica existe prescripción adquisitiva • Solo predios urbanos. 	<p>Siempre (1)</p> <p>Casi siempre (2)</p> <p>A veces (3)</p> <p>Casi nunca (4)</p> <p>Nunca (5)</p>
	Ley N° 27333	<ul style="list-style-type: none"> • Prescripción en terrenos urbanos. • Prescripción en terrenos de expansión urbana. 	<p>Siempre (1)</p> <p>Casi siempre (2)</p> <p>A veces (3)</p> <p>Casi nunca (4)</p> <p>Nunca (5)</p>

CAPITULO III

METODO, TECNICA E INSTRUMENTO

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

Población: Está compuesto por los notarios a nivel del Colegio de Notarios del Cono Norte, registradores y población. Notarios: Los Olivos tiene 2, Ancón 1, Comas 3, Independencia 2, San Martín de Porras 5, Carabaylo 2, Puente Piedra 1. Total: 16

Muestra: El tamaño de la muestra de Notarios se determinó utilizando la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N Z^2 pq}{d^2 (N - 1) + Z^2 pq}$$

$$n = \frac{Z^2 \times p(q) N}{(N-1) E^2 + Z^2 \times p(q)}$$

Dónde:

n = Tamaño de muestra.

Z = Nivel de confiabilidad (95%), por lo que se trabaja con un valor de 1.96 en la fórmula.

p = 0.5

q = 0.5

E = Error permisible (5%)

N = Tamaño de la población

Reemplazando valores se obtiene una Muestra de Notarios = 9

Registradores: En los distritos del Cono Norte, el total de registradores asciende a 252, aplicando la fórmula se obtiene una muestra = 123.

La muestra óptima de la población de Lima Norte que está constituido por ocho distritos, cuya población según el Censo Nacional de Población de 2007 es la siguiente:

- Carabaylo 286.977 habitantes.
- Comas 486.977 habitantes.
- Independencia 207.647 habitantes.
- Los Olivos 318.140 habitantes.
- Puente Piedra 233.602 habitantes.

- San Martín de Porres 579.561 habitantes.
- Ancón 33.367 habitantes.
- Santa Rosa 10.903 habitantes.

Por razones económicas se ha optado aplicar el cuestionario a una población reducida de cada distrito del Cono Norte de Lima, se ha considerado a los habitantes que habitan en las zonas con las características de cada vivienda, sean estos condominios, locales comerciales y propiedades que hayan surgido como asentamientos humanos, las personas fueron ser mayores de 40 años de edad

- | | |
|---|--------------------|
| • Carabayllo 286.977 habitantes. | Muestra: 50 |
| • Comas 486.977 habitantes. | Muestra: 50 |
| • Independencia 207.647 habitantes. | Muestra: 50 |
| • Los Olivos 318.140 habitantes. | Muestra: 50 |
| • Puente Piedra 233.602 habitantes. | Muestra: 50 |
| • San Martín de Porres 579.561 habitantes. | Muestra: 50 |
| • Ancón 33.367 habitantes. Muestra: | Muestra: 50 |
| • <u>Santa Rosa 10.903 habitantes. Muestra:</u> | <u>Muestra: 50</u> |
| | Total: 400 |

La muestra optima de trabajadores de la SUNART de Lima Norte, asciende a 437 servidores, aplicando la formula respectiva se halló una muestra de 123. Así mismo se debe de indicar que se utilizó un Muestreo con uso de Tabla de Números Aleatorios con la finalidad de seleccionar cada elemento que conforma el tamaño de la muestra.

3.2 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Para la presente investigación se aplicó el método y diseño ex post facto, no se manipuló ninguna variable; así mismo el estudio es de tipo explicativo y nivel aplicativo de las variables de estudio en las unidades de análisis con la finalidad de saber cómo se han comportado una de las variables conociendo el comportamiento de la otra variable relacionada.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

DESCRIPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Cuestionario. Es el instrumento de investigación que utilizado, de un modo preferente, en el desarrollo de la investigación cuyas variables son cualitativas; en nuestro caso con respecto a la importancia de la usucapión y al proceso registral de las Prescripciones Adquisitivas Notariales en los distritos del Cono Norte.

Guía de análisis documental

Es el instrumento que nos ha permitido realizar un estudio sistemático de los documentos en relación a los estudios o registros en concordancia con las variables de estudio. El foco del análisis fue un examen crítico, en lugar de una mera descripción de los documentos.

Técnicas estadísticas para la presentación de la información

Para el análisis de los datos obtenidos se emplearon:

- Distribución de frecuencias
- Medidas de tendencia central

La verificación de hipótesis se realizó mediante una prueba de Chi Cuadrada y adicionalmente la “V de Cramer”.

Fórmula para calcular el Chi cuadrado

$$\chi^2 = \sum \frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$$

f_o = frecuencia observada

f_e = frecuencia esperada.

$$f_e = \frac{(TFR)(TFC)}{TGF}$$

Fórmula para calcular las frecuencias esperadas

TFF = **Total de la frecuencia de la Fila.**

TFC = Total de frecuencias de la Columna.

TGF = Total General de Frecuencias

Con la finalidad de poder obtener un índice que permita evidenciar el grado de relación, se aplicó la “V de Cramer” al valor del “Chi Cuadrado” que hemos obtenido; en ese sentido, aplicamos:

$$V = \sqrt{\frac{\chi^2}{N \cdot m}}$$

Cuanto más el coeficiente se acerque a -1 o 1, más existirá una correlación entre las dos variables.

V de Cramer³¹

	Interpretación de la fuerza de correlación
<0,15	muy débil
0,15 - 0,25	débil
0,25 - 0,40	moderada
0,40 - 0,75	significativa
> 0,75	altamente significativa

- La discusión de los resultados se hizo mediante la confrontación de los mismos con las conclusiones de las Tesis citadas en los “antecedentes” y con los planteamientos del “marco teórico”.
- Las conclusiones se formulan teniendo en cuenta los objetivos planteados y los resultados obtenidos.

³¹ El **Coficiente de Cramer**, es otro de los coeficientes usados para ver la asociación de las variables nominales cuando sus categorías son de dos o tres clases. El coeficiente varía entre cero y uno. Si la tabla de contingencia es de dos filas por dos columnas, o es de tres filas por tres columnas, es válido este coeficiente. Cuanto más próximo a cero se encuentre, más independientes serán las variables; cuanto más próximo a uno sea el número, más asociadas estarán las variables que se estudien. También hay que observar, que para el cálculo del coeficiente de Cramer, se necesita previamente tener calculado el estadístico Chi Cuadrado.

El *Cramér's V* (en inglés también: *Cramér's V*) es un coeficiente de contingencia, más precisamente, una medida de relación estadística basada en. **Interpretación:** En cualquier tabla de contingencia – independientemente de la cantidad de filas y columnas – *Cramér's V* está entre 0 y 1. Puede usarse para tablas de contingencia de cualquier tamaño. Un *Cramér's V* que es mayor que 0,3 es considerado en ciencias sociales como una correlación significativa.

Rango de valores [0 hasta 1]

- *Cramér's V* = 0: no hay relación entre X e Y
- *Cramér's V* = 1: hay una relación perfecta entre X e Y
- *Cramér's V* = 0,6: hay una correlación relativamente intensa entre X e Y

Dado que *Cramér's V* es un número siempre positivo, no se pueden hacer afirmaciones acerca de la dirección de la relación

CAPITULO IV
PRESENTACION DE LOS RESULTADOS

CUESTIONARIO APLICADO A REGISTRADORES DE LA SUNARP DEL CONO NORTE DE LIMA

TABLA N° 01-A

RESPECTO A LOS REQUISITOS DE PRESCRIPCIÓN

¿La solicitud que presentan los interesados ante Notario Público tienen todos los requisitos de prescripción?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	33	27%
CASI SIEMPRE	40	33%
A VECES	11	9%
CASI NUNCA	24	20%
NUNCA	15	12%
TOTAL	123	100

1. Luego de aplicar el cuestionario de 13 preguntas a 123 registradores de la SUNARP, se inició la encuesta con la pregunta ¿La solicitud que presentan los interesados ante Notario Público tienen todos los requisitos de prescripción?, se puede observar que el 27% lo hace siempre, 33% casi siempre, haciendo un total 60% con solo un 40% que lo consideran entre a veces y nunca (Tabla N° 1-A); en este mismo sentido se les preguntó a la población de los 8 distritos del Cono Norte ¿La solicitud que usted presentó ante Notario Público tienen todos los requisitos de prescripción adquisitiva exigidos por ley?, se puede observar que el 45% lo hace siempre, 29% casi siempre, 2% a veces, 20% casi nunca, 4% nunca (Tabla N° 1-B). Jurídicamente, la propiedad por prescripción se adquiere mediante la **posesión continua, pacífica y pública** como propietario durante diez años, por lo que se deben cumplir con los requisitos para adquirir por prescripción, entre los que se encuentra el poseer título de dueño, haberse acreditado ello por los actores y reconocido por el juez con la prueba actuada en auto. Los requisitos para ejercer la prescripción adquisitiva ordinaria ¿son copulativos? Por respuesta el Art. 950 del Código Civil en su primer párrafo regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y

pública como propietario durante diez años, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con ***animus domini***. [...] Los requisitos para seguir este proceso son:

- Demanda autorizada por abogado
- Copia simple del documento de identidad del solicitante
- Planos de ubicación y perimétricos del inmueble
- Certificación municipal acerca del propietario o poseedor
- Copia literal de asiento de inscripción (últimos 10 años si el predio es urbano y de 5 años si es rústico)
- Certificación que el bien no se encuentra inscrito
- Declaración testimonial de no menos de 3 ni más de 6 personas, mayores de 25 años
- Inspección judicial del predio en caso de deslinde.

De otro lado diremos que el elemento primordial para la existencia de la usucapión. La misma no puede considerarse como existente, si la posesión no se realiza a título de propietario, verbigracia, el servidor de la posesión no podría prescribir, ya que su posesión está en dependencia de otro, cumpliendo instrucciones (Art. 897 del C.C.), tampoco el arrendamiento o el usufructuario podrían prescribir ya que en este caso su posesión es temporal en virtud de un título. El Código Civil Peruano señala que la posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad; es así que el mismo código prescribe que son poderes inherentes a la propiedad: el uso, disfrute, la disposición y la reivindicación. La CONTINUIDAD es la POSESION del bien sin perturbaciones, pero los actos cotidianos que realiza el poseedor dependerán de la propia naturaleza del inmueble. Por ejemplo, que se trate de un inmueble que es ocupado ocasionalmente por la persona no quiere decir que la posesión continua ha sido interrumpida o perturbada; por esa razón el Código Civil en su Art. 915 nos dice textualmente: "si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario". Sin embargo, por lo dicho líneas arriba debemos saber que el Código Civil

en su Art. 953 también dice: "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". Que se ejercite sin solución de continuidad en el tiempo o habiendo tenido interrupciones, se recupere la posesión dentro del año de haber sido despojado de ella; esto significa que para la configuración de este requisito no sólo debe tenerse en cuenta el factor tiempo sino que ésta, la posesión, debe tenerse al momento de la interposición de la demanda, al constituir un presupuesto indispensable para la usucapión..."³².

Reforzando las respuestas de las Tablas N° 1-A y 1-B, señalaremos que la Prescripción adquisitiva consolida una situación por efecto del transcurso del tiempo. Por tanto, los Notarios se encuentran habilitados para tramitar solicitudes de prescripción adquisitiva de inmuebles cuando existe posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, con los siguientes requisitos:

- Solicitud firmada por el interesado y los testigos propuestos, autorizada por abogado.
- Plano de ubicación, de localización y perimétrico y memoria descriptiva del inmueble, firmados por ingeniero o arquitecto colegiados y visados por el municipio o autoridad administrativa correspondiente.
- Certificación municipal o administrativa de quien figura como propietario o poseedor en sus registros.
- Copia literal del inmueble o certificado de búsqueda catastral, expedidos por los Registros Públicos.

³² **Poseción Pacífica.**- La posesión debe ser exenta de violencia física y moral. "Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. La posesión del bien debe ser pacífica al momento de interponer la demanda de prescripción adquisitiva, esto quiere decir que esta posesión no debió ser adquirida por la fuerza, que no se vea afectada por violencia y que no sea objeto judicialmente en su origen. Pierde el carácter pacífico cuando el poseedor es demandado en vía de acción reivindicatoria.

Poseción Pública.- La Posesión Pública nos dice, que es necesario reconocer que el requisito de que la posesión sea pública es plenamente lógico, porque lo que verdaderamente caracteriza el ejercicio del derecho de propiedad es su ejercicio público *erga omnes*. Apenas se puede concebir una posesión no ejercida públicamente, sobre todo en materia de inmuebles. Por lo demás, el poseedor que oculta la posesión hace imposible que los interesados conozcan la pretensión que tiene sobre el bien y, por lo tanto, están excusados de no haberse opuesto. "El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida".

- Declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco años.

Evidencia de la posesión del inmueble.

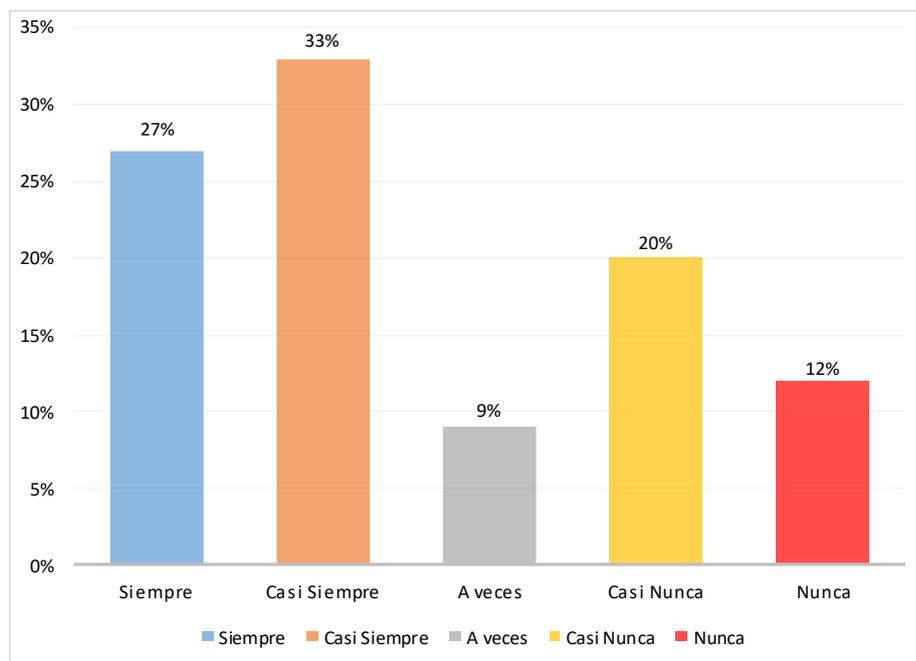


TABLA Nº 02-A

RESPECTO A ADJUNTAR LA SOLICITUD DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA AL NOTARIO CON FIRMA DE ABOGADO

¿Los interesados solicitando prescripción de su inmueble adjuntan la solicitud al notario con firma de abogado?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	20	16%
CASI SIEMPRE	27	22%
A VECES	50	41%
CASI NUNCA	26	48%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100

2. Al hacerles la pregunta dos a los registradores de la SUNART ¿Los interesados solicitando prescripción adquisitiva de su inmueble adjuntan la solicitud al notario con firma de abogado?; las respuestas fueron 16%

siempre lo hace, el 22% casi siempre, el 41% a veces y el 48% casi nunca. (Tabla N° 2-A) Respecto a la población ¿Cuándo usted solicita prescripción de dominio de su inmueble adjuntan la solicitud al notario con firma de abogado?; podemos observar que 47% de los encuestados responden que siempre lo hacen, 39% casi siempre, el 13% a veces y solo el 1% nunca. (Tabla N° 2-B). Nuestro Código Civil señala que la demanda debe ser autorizada por abogado y anexando los requisitos para tal efecto, lo curioso de las respuestas de los registradores de la SUNART que tienen que ver directamente con dichos expedientes es que el 41% dice que a veces lleva la firma de un abogado, 48% señala que nunca, por tanto la solicitud lo registran ellos, lo cual puede invalidarse dicho pedido. Se recomienda contar con la asesoría de un abogado para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio, porque este tipo de procesos son muy técnicos pues los requisitos exigidos por la ley son rigurosos, por ejemplo no basta estar en posesión del bien sino que deberá evaluarse si la misma es continua, pacífica o pública, si la posición es de buena o mala fe. Los planos que elabore el ingeniero o arquitecto deberán ser evaluados por el abogado para que no presenten problemas en los Registros Públicos. Además deberá tenerse que en este tipo de procesos es común que exista litigio, pues es obvio que el propietario original o sus herederos se opondrán y tratarán de negar la pérdida de dominio.

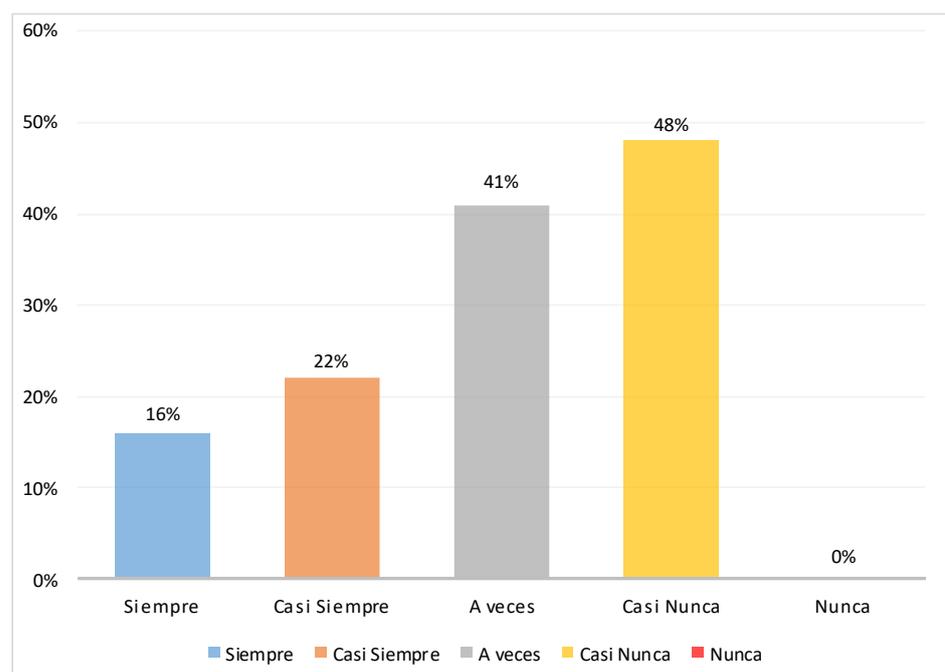


TABLA N° 03-A

RESPECTO A LA PRESENTACION ADECUADA DE CALIFICACIÓN NOTARIAL

¿Los interesados presentan adecuada calificación notarial en sus expedientes donde solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	22	18%
CASI SIEMPRE	60	49%
A VECES	33	27%
CASI NUNCA	8	7%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100%

3. Respecto a la pregunta tres formulada a los registradores de la SUNART ¿Los interesados presentan adecuada calificación notarial en sus expedientes donde solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles?, las respuestas fueron: 18% siempre, 49% casi siempre, a comparación de solo un 34% que opinan que a veces y Casi nunca (Tabla N° 3-A), similar pregunta se les formuló a la población ¿Presentan adecuada calificación notarial el expediente donde usted solicita prescripción adquisitiva de su inmueble? Las respuestas: 42% siempre, 51% casi siempre lo hace, 7% a veces. (Tabla N° 3-B)

Las siguientes pruebas de posesión serán requeridas por el Notario para la adecuada calificación:

- Constancia de Posesión expedida por la Municipalidad correspondiente.
- Planos de ubicación y perimétrico visado por la Municipalidad correspondiente.
- 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 10 últimos años.
- En caso que se pretenda sumar plazos posesorios de ocupantes anteriores, se deberá acompañar un documento en que conste la transferencia de posesión, el cual como mínimo debe ser documento con firmas legalizadas,

- Otros como Documentos de Identidad,
- Recibos de Pago a instituciones Financieras,

Se deberá tener en cuenta, que si bien es cierto que la solicitud también es suscrita por los Testigos, de manera separada deberán presentar Declaraciones Juradas indicando que conocen a la persona que solicita la Prescripción y que conocen que vive en la propiedad materia de Prescripción por un periodo mayor a 10 años de forma pública pacífica e interrumpida. Pese a tener una exigencia para la calificación notarial un 34% de los registradores de la SUNART opinan que a veces y Casi nunca se brinda una buena calificación notarial (Tabla N° 3-A)

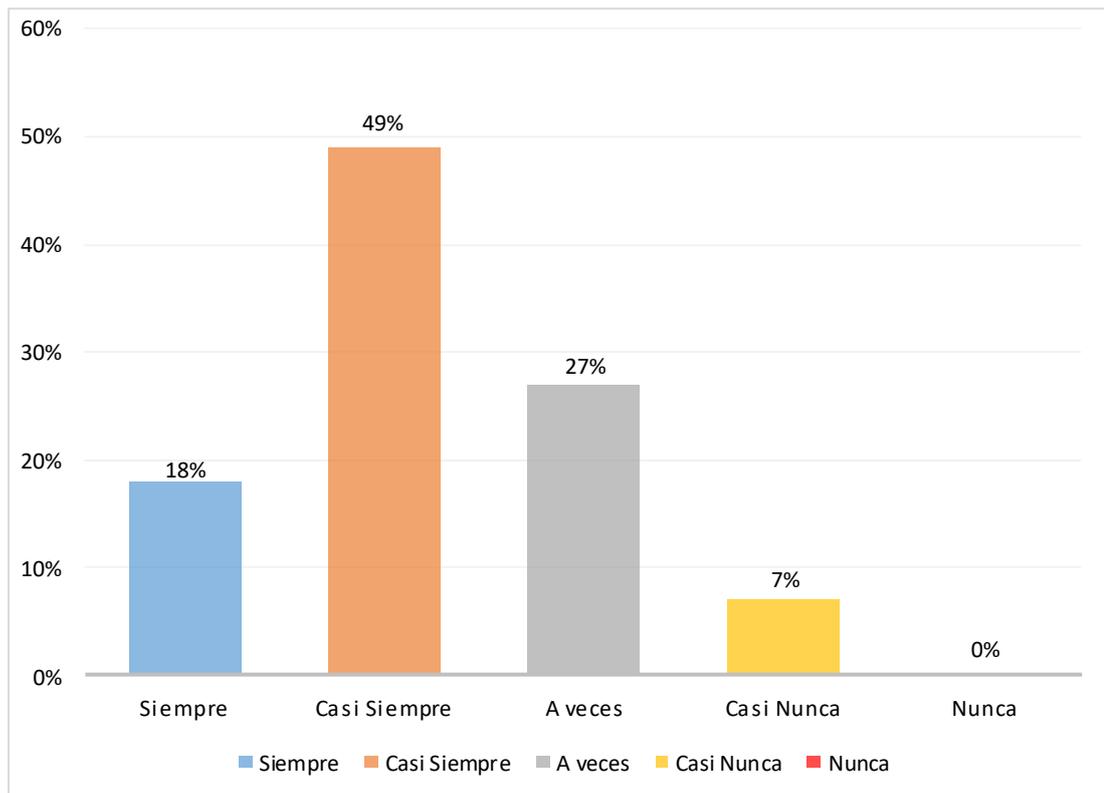


TABLA N° 04-A
RESPECTO A LA SOLICITUD DE ADMISIÓN

¿En todos los casos, se evidencia la admisión de solicitud de los interesados solicitando prescripción adquisitiva de sus inmuebles?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	47	38%
CASI SIEMPRE	35	28%
A VECES	25	20%
CASI NUNCA	16	13%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100%

4. Frente a la pregunta cuatro formulado a los registradores de la SUNART. ¿En todos los casos, se evidencia la admisión de solicitud de los interesados pidiendo prescripción adquisitiva de sus inmuebles?; las respuestas fueron 38% siempre, 28% Casi Siempre, 20% A veces y 13% Casi Nunca. (Tabla N° 4-A), similar pregunta se hizo a la población ¿En todos los casos, se evidencia la admisión de su solicitud donde pide prescripción adquisitiva de su inmueble?; las respuestas fueron 12% siempre, 66% Casi Siempre, 7% A veces y 15% Casi Nunca. (Tabla N° 4-B). Pese a que debe cumplirse con la presentación de planos de ubicación y perimétricos georeferenciados con coordenadas (firmados por Ingeniero Civil o Arquitecto visados por la Municipalidad) y de distribución de ser el caso, se incluirá la memoria descriptiva del bien. Cabe precisar que para sustentar que el predio tiene la calidad de urbano, existen múltiples criterios a nivel notarial: Si no se cuenta con proyecto de habilitación urbana pero si con zonificación urbana la calidad de urbano podrá realizarse a través del certificado de zonificación o certificado de parámetros emitido por la municipalidad distrital. Es procedente la inscripción de declaración de prescripción adquisitiva y títulos supletorios de predios ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la habilitación, siempre que la municipalidad certifique que el predio cuenta con:
- a) zonificación urbana. (Directiva 5.1 N° 013-2003SUNARP/SN).
 - b) Certificado de Compatibilidad de uso.
 - c) Certificado de Parámetros urbanísticos y

edificatorios. A efectos de concluir que estamos ante un predio ubicado en zona urbana, debe presentarse un certificado de zonificación expedido por funcionario competente de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad al que se le adjunte el plano, u otro certificado como el de parámetros urbanísticos y edificatorios que acredite fehacientemente la condición de urbano del predio (Res. N° 472-2006-SUNARP-TR-L) En cuanto a la prueba de la posesión, se adjuntará 1) Certificado municipal de posesión (puede sustituirse por uno relativo a la calidad de contribuyente) no es obligatoria su presentación. 2) Recibos de pago de impuesto predial, arbitrios u otros que graven el predio (facultativo a criterio del notario.) 3) Recibos de pago de servicios públicos: agua, luz, teléfono, etc. (no obligatorio ni legalmente previsto pero recomendable) 4) Declaración testimonial de los testigos. Como medios de publicidad del dominio del anterior dueño se utiliza, según inmatriculación: 1) Copia literal de los asientos del registro público con una antigüedad no menor de 10 años. (Prescripción sobre predio inscrito) 2) Certificado negativo de catastro (prescripción sobre predio no inscrito) Como se puede observar, son muchos los requisitos pero las respuesta que brindan las personas encargadas de la recepción de los expedientes que solo el 30% de los interesados y el 28% Casi Siempre presentan los papeles que exige la norma legal. (Tabla N° 4-A).

TABLA N° 05-A

RESPECTO A LA NOTIFICACIÓN DE TRÁMITE

¿Las solicitudes de los interesados pidiendo prescripción adquisitiva de sus inmuebles cuentan con notificaciones de trámite?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	40	33%
CASI SIEMPRE	28	23%
A VECES	35	28%
CASI NUNCA	20	16%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100%

5. Respecto a la pregunta cinco formulado a los registradores de la SUNART ¿Las solicitudes de los interesados pidiendo prescripción adquisitiva de sus inmuebles cuentan con notificaciones de trámite? Las respuestas fueron: el 33% siempre, 23% Casi siempre, 28% A veces y el 16% Casi nunca. (Tabla N° 5-A) A la población de los 8 distritos del Cono Norte se les preguntó ¿Vuestra solicitud pidiendo prescripción adquisitiva de su inmueble cuenta con las notificaciones de trámite? Las respuestas de la población fue: el 24% siempre, 39% Casi siempre, 19% A veces y el 5% Casi nunca, 13% nunca. (Tabla N° 5-B). Nuestro comentario sobre el particular es que las notificaciones se efectúan teniendo en cuenta la Ley del Notariado peruano (Decreto Legislativo N° 1049) Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, Ley N° 26662. La prueba de la publicidad de la posesión se da a través de las testimoniales de los vecinos, que son las personas idóneas para atestiguar si la persona que invoca la prescripción ha ejercido una posesión de público conocimiento. Precizando la función del Notario, queda claro que no es Juez ni pretende serlo, su papel se desarrolla en paz o para propiciar la paz, razón por la cual los criterios para estos asuntos se deben establecer no en mérito de un litigio o de una controversia que no le corresponde conocer, si no en razón de su función de profesional del derecho encargado de revestir de solemnidad los actos y contratos que

ante él se celebran y mediante el fiel cumplimiento de su función de depositario de la fe pública, generar la seguridad jurídica que la sociedad reclama, hasta el día de hoy los Notarios cumplen con su cometido, solucionando el problema de muchos propietarios que no contaban con sus títulos inscritos en el Registro.

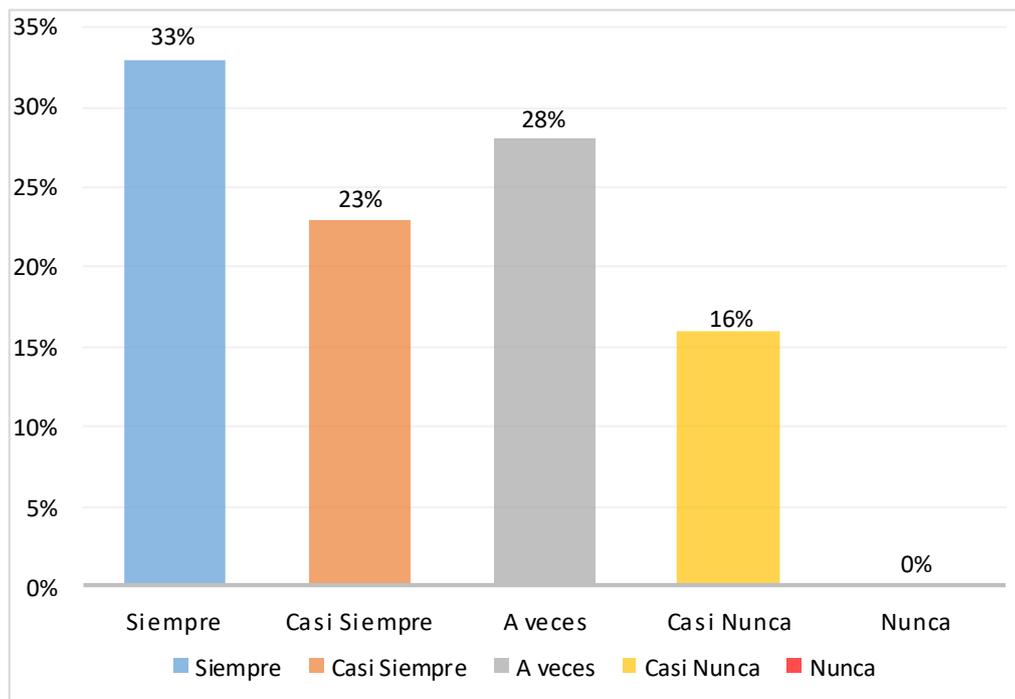


TABLA N° 06-A
RESPECTO A PRESENTACIÓN DE PUBLICACIONES

¿Las peticiones de los interesados sobre prescripción adquisitiva de sus inmuebles presentan las publicaciones que exige la ley?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	69	56%
CASI SIEMPRE	54	44%
A VECES	0	0%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100%

6. Respecto a la pregunta seis hecho a los registradores de la SUNART ¿Las peticiones de los interesados sobre prescripción adquisitiva de sus inmuebles presentan las publicaciones que exige la ley?, las respuestas fueron: siempre 46%, casi siempre 44% (Tabla N° 6-A), similar pregunta se hizo a los pobladores de los ocho distritos del Cono Norte ¿El expediente donde usted pide prescripción adquisitiva de su inmueble, cuenta con las publicaciones hechos en los medios de comunicación?, las respuestas fueron: siempre 60%, casi siempre 40% (Tabla N° 6-B) Para esto existe la Publicidad del procedimiento: Presentada la solicitud el Notario mandará publicar un resumen de la solicitud por 3 veces con intervalos de 3 días en el diario de los avisos judiciales de cada lugar (antes decía sólo El Peruano) y en uno de circulación nacional. Estos avisos suplen las notificaciones al titular registral, cuando no se conoce la dirección en que se debe hacer la citación. Se hace en el diario provincial de los avisos judiciales para cumplir con informar al medio jurídico y también a los interesados, pero además en todo el país, pues la otra notificación se hace a nivel nacional, porque podría ser que algún interesado no se encuentre en ese lugar sino en otro lugar del Perú. Además, se debe pegar carteles en el inmueble materia de la prescripción; así se comprobará, indirectamente, si está en posesión. La finalidad es que toda persona que tenga acceso al inmueble conozca que existe una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio. También solicitará al registro la anotación

preventiva de la solicitud, para que aparezca en la Partida de dicho inmueble. Más aún, notificará a los interesados y a los colindantes para que conozcan de la solicitud. Lo que se quiere es publicitar al máximo la solicitud de prescripción, para que toda persona pueda estar enterada, especialmente los interesados.

De otro lado, el Notario notificará a los colindantes cuyas direcciones sean conocidas (Art. 5 inc. d. de la Ley N° 27333), nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes. (Art. 39 inc. d) y Art. 40 inc. c) del Reglamento de la Ley N° 27157). Cuando la dirección de alguno de ellos no fuera conocida se realizará por medio de edictos, siempre y cuando el interesado manifieste que desconoce el domicilio del titular o de quien tenga derechos sobre el bien. Si no se ha podido ubicar la dirección domiciliaria de quien tenga derechos inscritos se declarara bajo juramento que se ha realizado todas las gestiones que fueron necesarias para dar con el domicilio. Si se cree necesario para mayor seguridad del trámite se presentara constancias expedidas por el órgano de Identificación Nacional y Estado Civil (RENIEC) respecto de aquellos que tenga derechos inscritos y cuyos domicilios no se hubiese podido localizar. En este sentido las respuestas de los registradores de la SUNART nos llama la atención porque 37% dice que a veces cuenta con acta notarial, 24% señala que casi siempre, 20% responde que siempre, y 19% expresa que casi nunca cuenta con acta notarial. (Tabla N° 06-A).

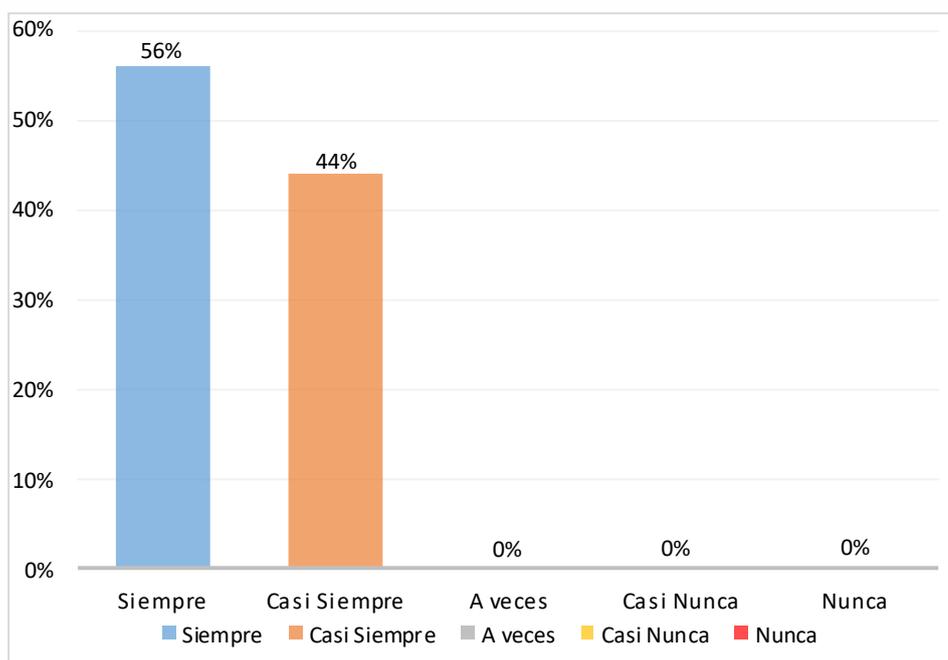


TABLA N° 07-A
RESPECTO A INSPECCIONES NOTARIALES

¿Los interesados que solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles, adjuntan las Inspecciones notariales?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	69	56%
CASI SIEMPRE	54	44%
A VECES	0	0%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100%

7. Ante la pregunta siete a los registradores de la SUNART ¿Los interesados que solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles, adjuntan las Inspecciones notariales?, las respuestas fueron: siempre 56%, casi siempre 44% (Tabla N° 7-A) Similar pregunta se formuló a la población referida ¿El expediente donde usted solicita prescripción adquisitiva de su inmueble presenta la documentación de las inspecciones Notariales?, las respuestas fueron: siempre 42%, casi siempre 39%, a veces 19% (Tabla N° 7-B). La discusión a esta pregunta está directamente relacionada a las respuestas de la Tabla N° 6-A; el Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, aquí se redacta el acta de presencia cuando se realiza la inspección por razón de inmediatez, y que los presentes firmen el acta. El Notario realiza una constatación del inmueble para verificar la posesión pública y pacífica del solicitante y toma declaración a los testigos propuestos. Transcurridos treinta días útiles luego de la última publicación sin que medie oposición el Notario extiende la Escritura Pública respectiva y remite partes al Registro de Predios para su inscripción.

TABLA N° 8-A
RESPECTO A ACTAS NOTARIALES

¿Los expedientes de los interesados que pide prescripción adquisitiva de sus inmuebles, cuenta con Acta Notarial?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	24	20%
CASI SIEMPRE	30	24%
A VECES	46	37%
CASI NUNCA	23	19%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100%

8. Sobre la pregunta ocho realizada a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes de los interesados que pide prescripción adquisitiva de sus inmuebles, cuenta con Acta Notarial? 37% dice que a veces cuenta con acta notarial, 24% señala que casi siempre, 20% responde que siempre, y 19% expresa que casi nunca cuenta con acta notarial. (Tabla N° 08-A) Se preguntó a la población ¿El expediente que usted presenta donde pide prescripción adquisitiva de su inmueble, cuenta con Acta Notarial? Las respuesta fueron 38% dice casi siempre cuenta con acta notarial, 36% señala que siempre, 12% responde que a veces, y 8% expresa que nunca cuenta con acta notarial y 6% responde que casi nunca cuenta con Acta Notarial. (Tabla N° 08-B) Acta de Presencia.- El Notario se constituirá personalmente al inmueble para comprobar que el solicitante está en posesión pacífica y pública, levantando para ello el acta de presencia correspondiente, para lo cual el Notario ingresa al inmueble; quien debe facilitar el acceso es el solicitante, por sí o por otro bajo sus órdenes, toda vez que la posesión puede ser mediata o inmediata. Luego visitará a los colindantes para que manifiesten, si así lo desean, lo que tengan que manifestar. El inciso e) del artículo 5° de la Ley N° 27333 señala que en el acta se debe consignar “la descripción y características del inmueble” no quiere decir que esté prohibido hacer una remisión a los planos que le han sido presentados al Notario,

porque resulta inútil describir por quien no es técnico en esa área, lo que ya ha hecho el Ingeniero o Arquitecto quienes sí son los técnicos en esa materia. Sobre el particular la Ley señala un plazo de 25 días útiles, contados a partir de la fecha de la última publicación para que pueda terminar el trámite de prescripción adquisitiva de dominio. No debe entenderse como un plazo máximo, sino como un plazo mínimo, no antes de los 25 días útiles. En ese plazo se deberán actuar las declaraciones de los testigos y, en general, las pruebas que hubiera ofrecido, pero nada impide que se pueda hacer después porque se estaría dando la oportunidad a que cualquier persona pudiera formular oposición. En la escritura deberá constar que se declara adquirida la propiedad por prescripción y deberá insertarse los avisos, el acta de presencia y los demás instrumentos que el Notario considere necesarios. La rara redacción del inciso f) del artículo 5° de la Ley N° 27333, lleva a confusión, porque allí se habla de “llenar el formulario”, lo que significaría que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio puede hacerse mediante un acta extra protocolar, tema que debe ser aclarado, más allá de toda duda.

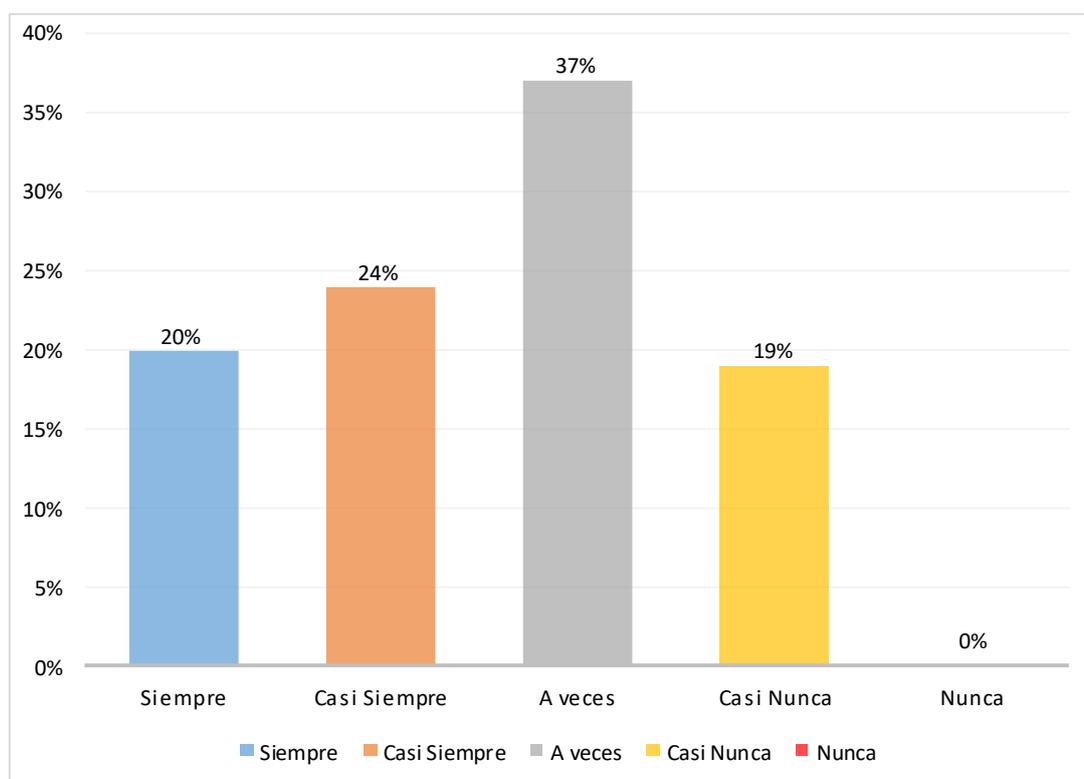


TABLA N° 09-A
RESPECTO A EMISIÓN DE PARTE NOTARIAL

¿Los expedientes de los interesados que solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles presentan emisión de Parte Notarial?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	57	46%
CASI SIEMPRE	24	20%
A VECES	25	20%
CASI NUNCA	17	14%
NUNCA	0	0%
	123	100%

9. A la pregunta nueve que se hizo a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes de los interesados que solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles presentan emisión de Parte Notarial? Las respuestas fueron: siempre 46%, casi siempre y a veces, cada uno tiene 20% de respuestas, solo el 14% dice que casi nunca dichos expedientes tienen emisión de Parte Notarial (Tabla N° 09-A) El Notario realiza una constatación del inmueble para verificar la posesión pública y pacífica del solicitante y toma declaración a los testigos propuestos. Transcurridos treinta días útiles luego de la última publicación sin que medie oposición el Notario extiende la Escritura Pública respectiva y remite partes al Registro de Predios para su inscripción. En caso de oposición por terceros el Notario suspende su actuación y remite el expediente al Poder Judicial. En setiembre del 2014 Cesar Bazán Naveda, Decano del Colegio de Notarios del Perú sobre la prescripción adquisitiva desarrolla el siguiente pensamiento “Según se manifiesta en la Exposición de Motivos y Análisis de Costo Beneficio en que se sustentó el proyecto de la Ley N° 27157, esta tiene tres finalidades específicas: a) Dotar de acceso al derecho de propiedad sobre terrenos y edificaciones” ya existentes que “debido a los altos costos de transacción no cuentan con licencia de construcción, conformidad de obra, declaratoria de fábrica o simplemente de títulos de propiedad sobre el terreno sobre el cual están edificados”; b) “Brindar una forma más simplificada y menos onerosa a los titulares de las

nuevas edificaciones para acceder al registro, a través de la eliminación de requisitos innecesarios y duplicidad de trámite”; c) “Hacer un régimen de unidades prediales (*hasta hoy propiedad horizontal*) eficiente, dinámico y que favorezca a los titulares de derechos”. [...] En cuanto a los notarios se refiere, continúa diciendo que para hacer posibles estos fines “se está proponiendo la transferencia de algunos trámites de la función jurisdiccional, concretamente del Poder Judicial, a las Notarías Públicas ... así se podrá tramitar la prescripción adquisitiva de dominio, en casos que no exista oposición de terceros, ante Notario Público, que en uso de sus atribuciones podrá dar fe y apreciar la existencia de ciertos documentos y de algunos hechos que acrediten la posesión.” [...] Citando como antecedente legislativo a la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, agrega la exposición de motivos que “serán los Notarios Públicos los encargados de acreditar y dar fe de la posesión continua para los casos de inmatriculación de terrenos a que se refiere el Código Civil, así como para los títulos supletorios. Obviamente, la función notarial, termina cuando el proceso no contencioso deviene en contencioso, por lo cual el proceso, deberá trasladarse a la vía judicial o arbitral, de ser el caso”. [...] Tratando sobre lo que ya existe, la exposición de motivos nos dice que como solución novedosa para la regularización se establece un “Formulario Registral que una vez que cumpla con las firmas requeridas, Abogado, Arquitecto o Ingeniero Colegiado y Notario Público tendrán mérito suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.”[...] Asimismo, para favorecer a las nuevas edificaciones se crea el Formulario Único Oficial mediante el cual se unifican en un solo trámite la Licencia de Construcción, Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica y que una vez completado permite su acceso al Registro, sea para inscribir declaratoria de fábrica o pre declaratoria de fábrica. [...] Ninguno de nosotros podría oponerse a alcanzar este triple objetivo muy por el contrario, estamos dispuestos a colaborar para poderlo llevar a la práctica, dentro de los límites de nuestra competencia y funciones y siempre que ello sea posible; para lo cual resulta menester hacer un estudio exhaustivo de la Ley que nos permita establecer su forma de ejecución, es decir, su viabilidad práctica.

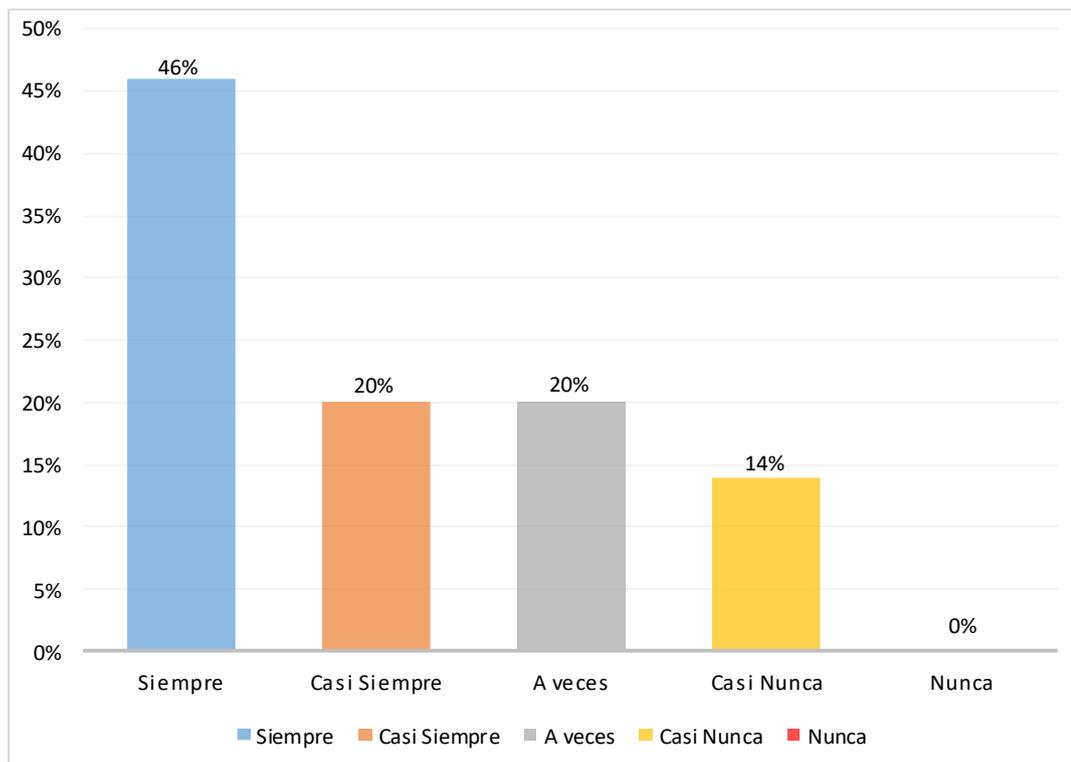


TABLA N° 10-A

RESPECTO A CALIFICACIÓN DE REGISTRADOR EN SUNARP

¿Los expedientes de los interesados, cuenta con calificación de registrador en SUNARP?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	63	51%
CASI SIEMPRE	32	26%
A VECES	23	19%
CASI NUNCA	5	4%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100%

10. Ante la pregunta diez presentado a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes de los interesados, cuenta con calificación de registrador en SUNARP? Las respuestas fueron: siempre 51%, casi siempre 26%, a veces 19%, casi nunca 9% dichos expedientes cuenta con calificación del registrador de la SUNART (Tabla N° 10-A).

Respecto a dicha pregunta, Panay Cuba (2012) en su obra “Los registros públicos y la falsificación documental” menciona que dentro del procedimiento de inscripción registral, el Registrador Público (en primera instancia) y el Tribunal Registral (en segunda instancia) ejercen la función de calificación registral propiciando y facilitando –mediante la actividad interpretativa– la inscripción de los títulos que contienen actos o derechos inscribibles, y de esta manera, brindar a los ciudadanos la publicidad registral de tales actos o derechos. Mediante la publicidad del acto contenido en el título se busca el interés general de la seguridad de la circulación de los bienes y evita que el adquirente sea perjudicado por actos precedentes de disposición que se hayan ocultado. De esta manera, es posible entender que la inscripción en el Registro es de interés público: “La publicidad no interesa solamente a ciertas personas, sino también –en la mayoría de casos– a los terceros en general, e incluso al Estado, que considera como un interés propio la seguridad de las relaciones jurídicas mediante un buen sistema de constatación pública” . Es decir, a través de la inscripción en el Registro se defiende a los adquirentes que son terceros ausentes de los negocios jurídicos o los hechos que puedan haber producido consecuencias jurídicas en oposición a sus intereses, y además, hayan permanecido ocultos. Legislativamente, ampara nuestra posición que el inciso b del artículo 3º de la Ley 26366 señala que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es “la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparen en la fe del Registro” . Sin embargo, cuando el título contiene instrumentos falsificados vicia todo el procedimiento de inscripción registral, pues si no es advertido dentro de la calificación registral, entonces termina brindándose una publicidad que no es acorde con la voluntad de los particulares, y menos aún, se alcanza la seguridad jurídica.

El Art. 2010 del Código Civil prescribe que las inscripciones se realizan sobre la base del título que conste en instrumento público, con excepción que exista una disposición contraria. Actualmente, el Art. 235º del Código Procesal Civil de 1993 establece que los documentos públicos son los otorgados por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; así como las escrituras públicas y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la

ley de la materia. Finalmente, los registradores de la SUNART expresan que los interesados, cuenta con calificación de registrador en SUNARP 51%, dice que siempre, casi siempre 26%, a veces 19%, casi nunca 9% (Tabla N° 10-A)

TABLA N° 11-A
RESPECTO A LA IMPUGNACIÓN EN PODER JUDICIAL DE TERCEROS AFECTADOS

¿Las solicitudes de los interesados presenta impugnación en el Poder Judicial de terceros afectados?.	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	84	68%
CASI SIEMPRE	39	32%
A VECES	0	0%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100%

11. A la pregunta once hecho a los registradores de la SUNART ¿Las solicitudes de los interesados presentan impugnación en el Poder Judicial de terceros afectados? Las respuestas fueron: 68 siempre, 32% casi siempre presenta impugnación en el Poder Judicial de terceros afectados. (Tabla N° 11-A) También se preguntó a la población ¿Alguna vez su solicitud donde solicita prescripción adquisitiva de su inmueble presentó impugnación en el Poder Judicial por terceros afectados? Las respuestas fueron: siempre 46%, 20% casi siempre, 20% a veces, 14% casi nunca (Tabla N° 09-B) Revisando las Resoluciones del Tribunal Registral, se pueden encontrar muchos actos de impugnación que son tareas del Registrador Público del Registro de Predios de Lima, no se pudo encontrar impugnaciones realizados sobre los bienes inmuebles del Cono Norte, los hechos de exposición de las impugnaciones en su generalidad expresa “manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es) acorde con la(s) norma(s); son términos comunes a las impugnaciones. De otro lado, Vargas Valderrama Edward (2004), en su obra “Medios de Impugnación

administrativos Ley N° 27444” señala que la impugnación es el medio que utiliza un particular o una comunidad para sustentar el derecho que invocan reconocer. Equivale a una denuncia en el ámbito administrativo como reproche o impugnación a un determinado comportamiento de un funcionario público. A través de este instrumento procesal se busca establecer la legalidad y, además, armonizar los derechos subjetivos con el interés público. Los recursos se interponen ante y se resuelven por la propia administración, que reúne una doble condición de Juez y parte, lo que determina la existencia de una tensión irreductible, se ejercerán una sola vez en cada proceso y nunca simultáneamente. Solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, lo que implicaría la interrupción temporal de la eficacia del acto sin que se afecte su validez. En un sector de la doctrina se establece que sólo se puede dar esta posibilidad si se otorga por motivos de orden e interés público.

Nuestro Código Penal (Decreto Legislativo 635), dentro de los delitos denominados “contra la fe pública” comprende tanto a la falsificación documental como a la falsedad ideológica. Veamos: En el Art. 427° se prescribe el delito de falsificación de documentos públicos o privados de la siguiente manera: “El que hace, en todo o en parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento, (...). El que hace uso de un documento falso o falsificado, como si fuese legítimo, siempre que de su uso pueda resultar algún perjuicio, será reprimido, en su caso, con las mismas penas”. De otra parte, en el Art. 428° se prescribe el delito de falsedad ideológica en los siguientes términos: “El que inserta o hace insertar, en instrumento público, declaraciones falsas concernientes a hechos que deban probarse con el documento, con el objeto de emplearlo como si la declaración fuera conforme a la verdad,(...), si de su uso puede resultar algún perjuicio,(...). El que hace uso del documento como si el contenido fuera exacto, siempre que de su uso pueda resultar algún perjuicio, será reprimido, en su caso, con las mismas penas”.

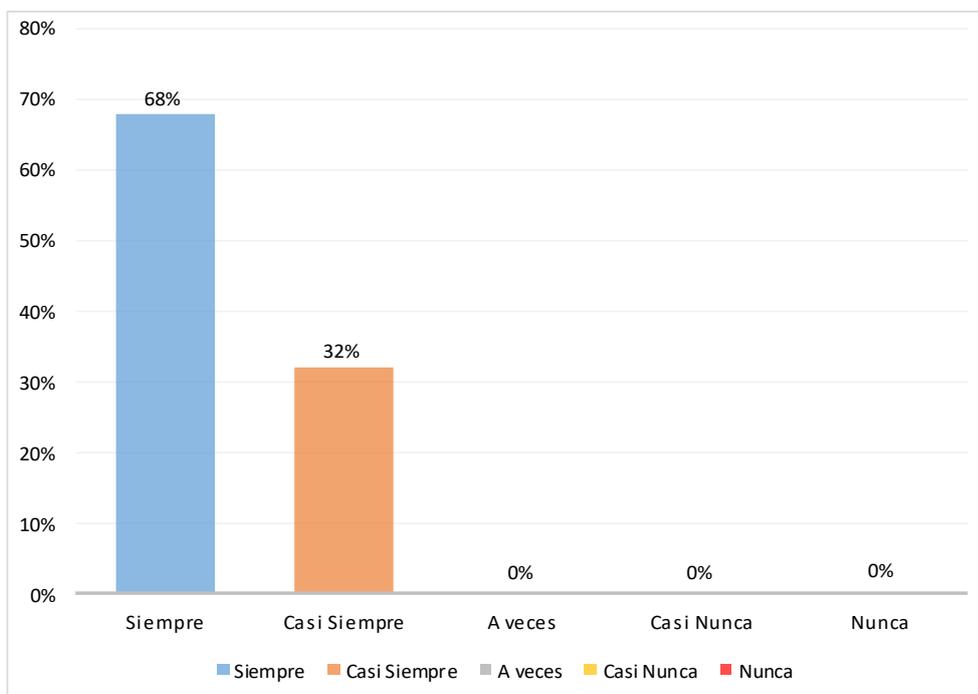


TABLA N° 12-A
EN CONCORDANCIA A LA LEY N° 27157

¿Los expedientes solicitando prescripción adquisitiva de los inmuebles siempre están en concordancia a la Ley N° 27157?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	50	41%
CASI SIEMPRE	34	28%
A VECES	20	16%
CASI NUNCA	10	10%
NUNCA	9	5%
TOTAL	123	100%

12. A la pregunta doce a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes solicitando prescripción adquisitiva de los inmuebles siempre están en concordancia a la Ley N° 27157? Las respuestas fueron: 41% presenta Regulación de declaratoria de fábrica, 28% señala que es propiedad construida antes de 1997, 16% dice Junto a declaratoria de fábrica existe prescripción adquisitiva, 15% señala que son expediente referido solo predios urbanos. (Tabla N° 12-A) Mosquera (2015) en la introducción de su libro “La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano” señala que el Perú se ha convertido en un país atractivo para las inversiones

extranjeras, para lo cual ha realizado en los últimos tiempos significativas modificaciones a su derecho interno haciéndolo mucho más flexible en cuanto a la tramitación (entre otras cosas) de la regularización de la propiedad [...] Así, con la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, su reglamento, Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda y las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral como órgano administrativo competente. En este contexto la prescripción adquisitiva ha venido configurándose como un mecanismo de gran beneficio para sanear titularidades correspondientes a bienes inmuebles urbanos. Por lo tanto, todos los expedientes dan cumplimiento con el Art. 21 de la Ley N° 27157: “La prescripción adquisitiva (...) es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el Art. 504 y siguiente del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, (...). También, procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. Es decir, los expedientes solicitando prescripción adquisitiva de los inmuebles siempre deben estar en concordancia a la Ley N° 27157, esto lo confirma el 41% de los encuestados que dice que dichos expedientes presenta Regulación de declaratoria de fábrica, 28% señala que es propiedad construida antes de 1997, 16% dice junto a declaratoria de fábrica existe prescripción adquisitiva, 15% señala que son expediente referido solo predios urbanos. (Tabla N° 12-A).

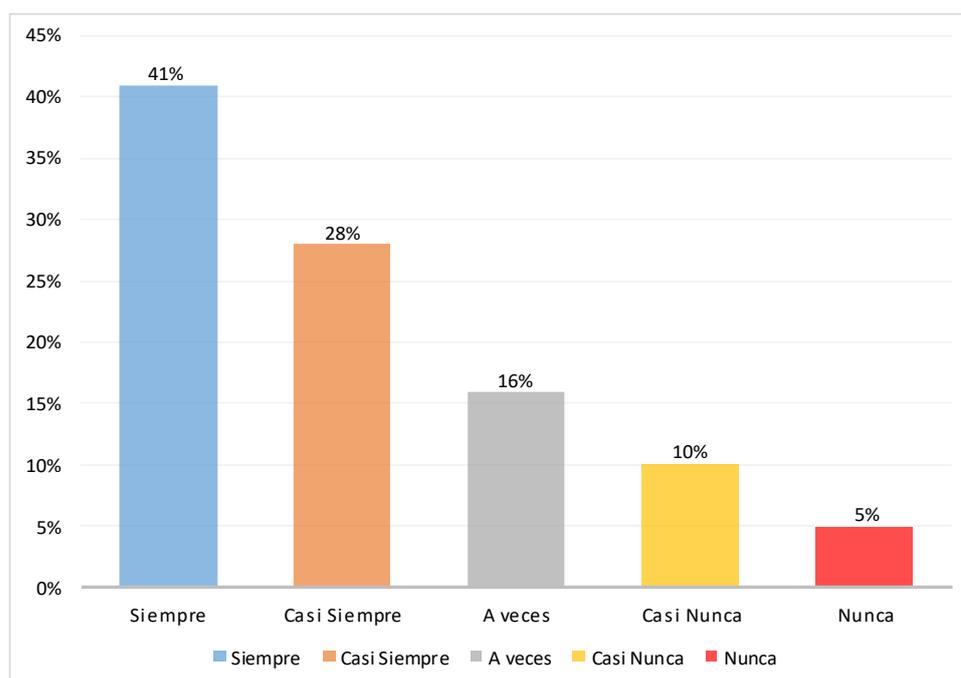
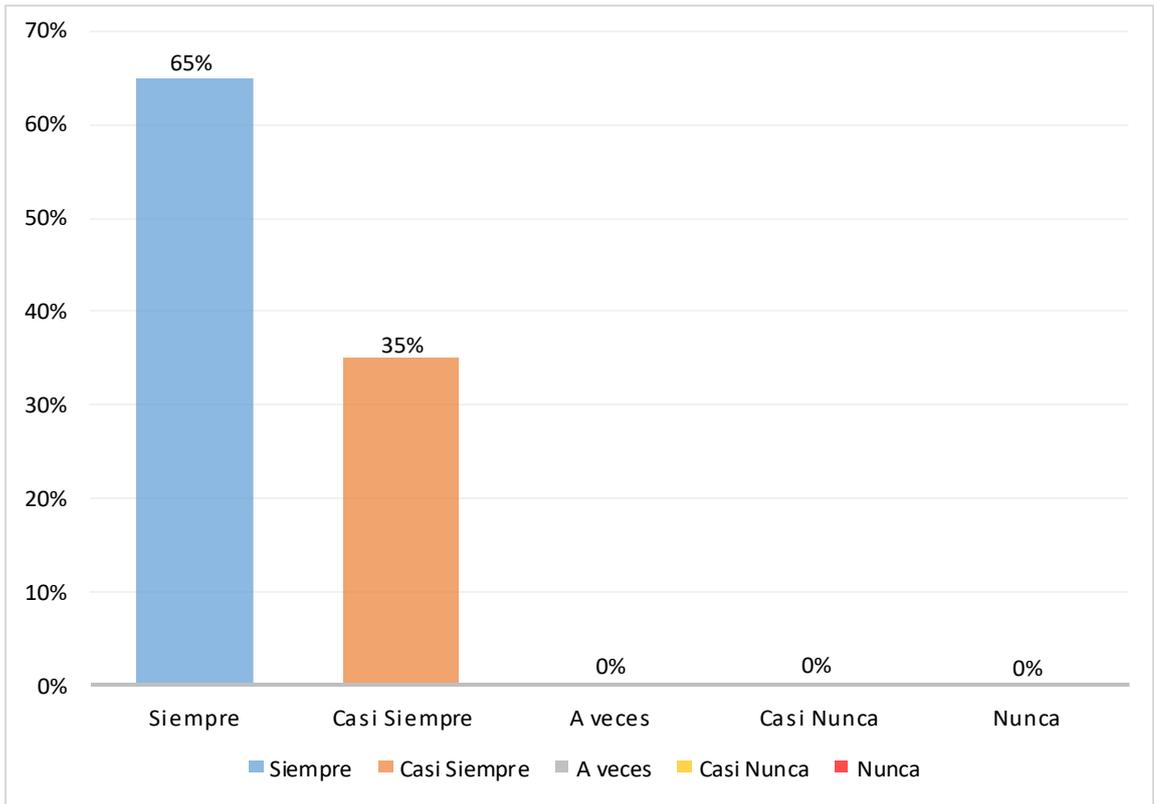


TABLA N° 13-A
RESPECTO A LA LEY N° 27333

¿Los expedientes están en concordancia a la Ley N° 27333?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	80	65%
CASI SIEMPRE	43	35%
A VECES	0	0%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	0	0%
TOTAL	123	100%

13. A la pregunta trece a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes están en concordancia a la Ley N° 27333? Las respuestas fueron 65% presenta Prescripción en terrenos urbanos, 35% presenta Prescripción en terrenos de expansión urbana. (Tabla N° 13-A) Ley No. 27333 Promulgada el 27.Julio.2000 es complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de edificaciones que en su Art., 1°.- De los alcances de la presente Ley La función notarial prevista en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, se rige por las disposiciones de dicha Ley, por lo establecido en la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en las Leyes N° 26002, Ley del Notariado y N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos y sus modificatorias, en lo que resulte aplicable y no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157, su reglamento y la presente Ley; en resumen la Ley N° 27333 interpreta la Ley N° 27157, amplia, esclarece las competencias del Notario en lo referente a Regularización de Edificaciones, Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; en este sentido las respuestas a la pregunta ¿Los expedientes están en concordancia a la Ley N° 27333? Las respuestas fueron 65% presenta Prescripción en terrenos urbanos, 35% presenta Prescripción en terrenos de expansión urbana. (Tabla N° 13-A)



CUESTIONARIO APLICADO A LA POBLACION DE LOS DISTRITOS DEL CONO NORTE DE LIMA, PARA CONOCER SI EL PROCESO REGISTRAL DE LAS PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS NOTARIALES SATISFACE SUS EXPECTATIVAS PROCEDIMENTALES QUE LA NORMATIVIDAD ACTUAL EXIGE

**TABLA Nº 01-B
RESPECTO A LOS REQUISITOS DE PRESCRIPCIÓN**

¿La solicitud que usted presentó ante Notario Público tienen todos los requisitos de prescripción adquisitiva exigidos por Ley?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	178	45%
CASI SIEMPRE	113	29%
A VECES	7	2%
CASI NUNCA	85	20%
NUNCA	17	4%
TOTAL	400	100

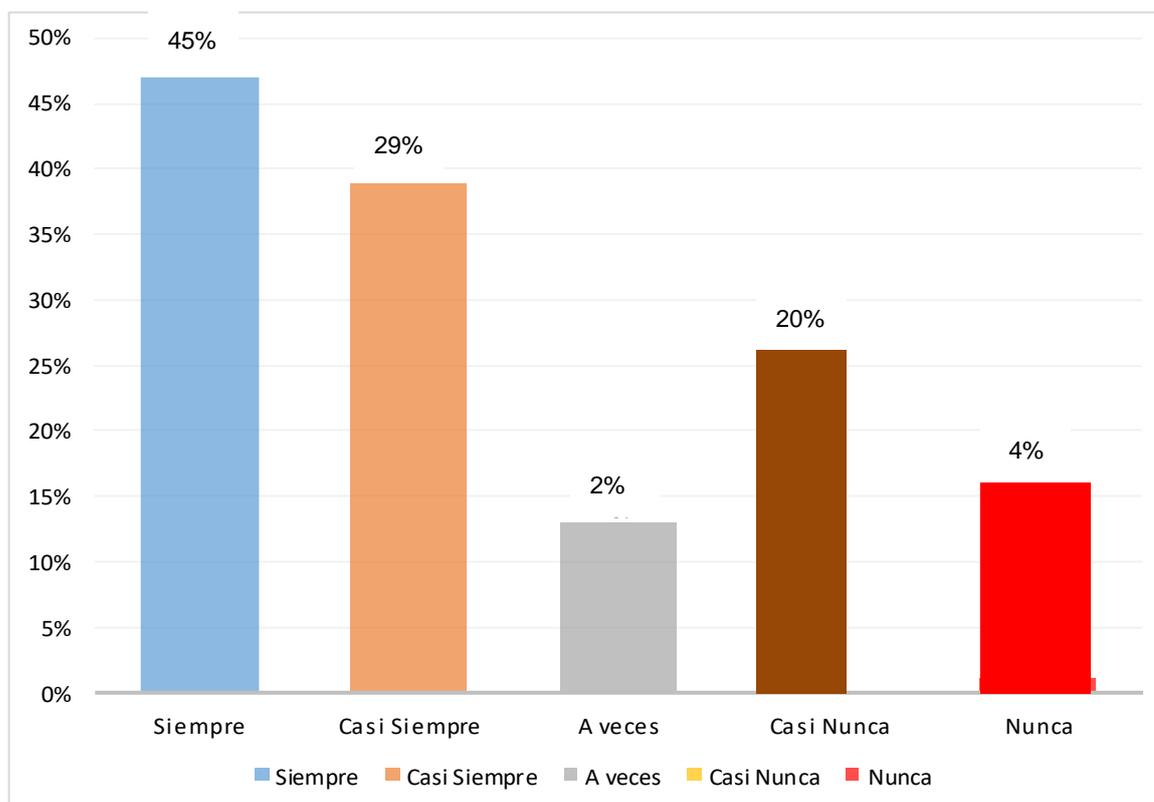


TABLA N° 02-B

RESPECTO A ADJUNTAR LA SOLICITUD DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO AL NOTARIO CON FIRMA DE ABOGADO

¿Cuándo usted solicita prescripción adquisitiva de dominio de su inmueble adjunta la solicitud al notario con firma de abogado?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	189	47%
CASI SIEMPRE	156	39%
A VECES	50	13%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	5	1%
TOTAL	400	100

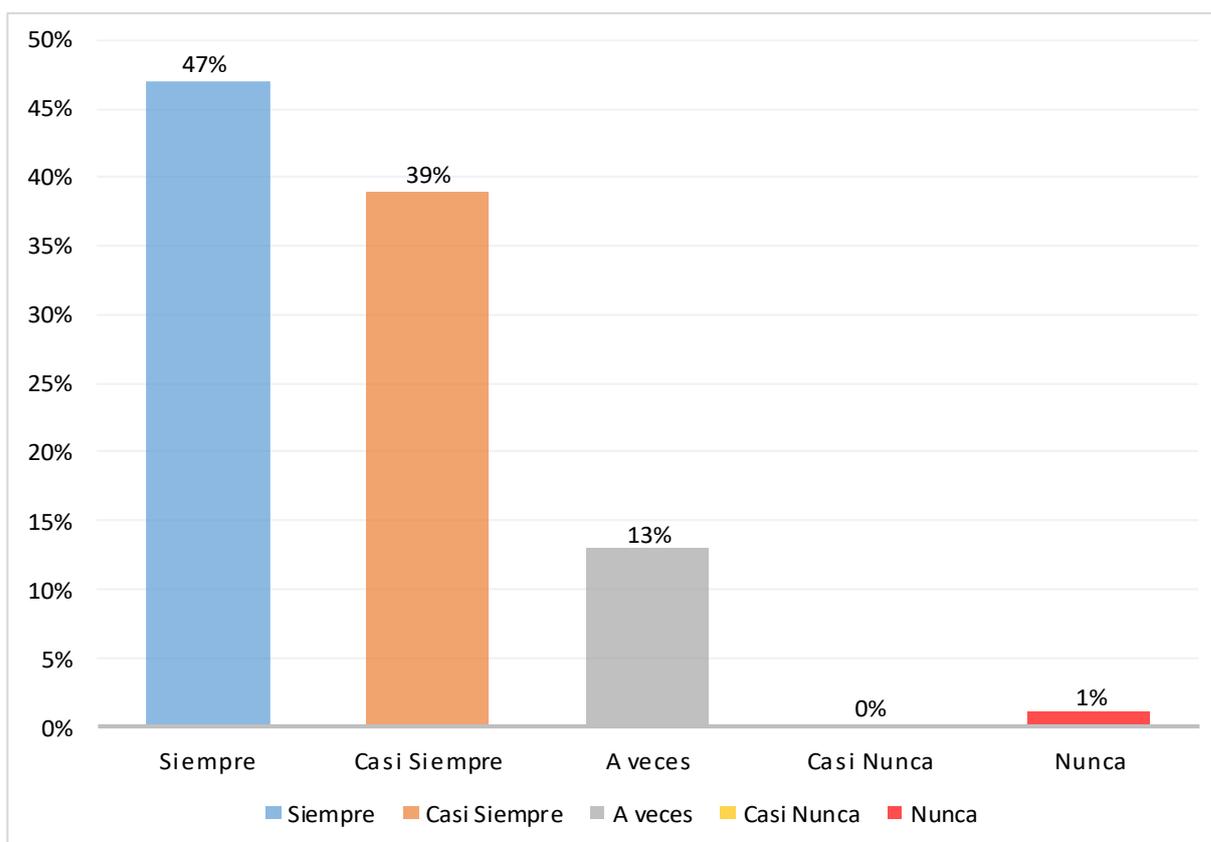


TABLA N° 3-B
RESPECTO A LA PRESENTACION ADECUADA DE CALIFICACIÓN NOTARIAL

¿Presenta adecuada calificación notarial el expediente donde usted solicita prescripción adquisitiva de su inmueble?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	167	42%
CASI SIEMPRE	203	51%
A VECES	30	7%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	0	0%
TOTAL	400	100%

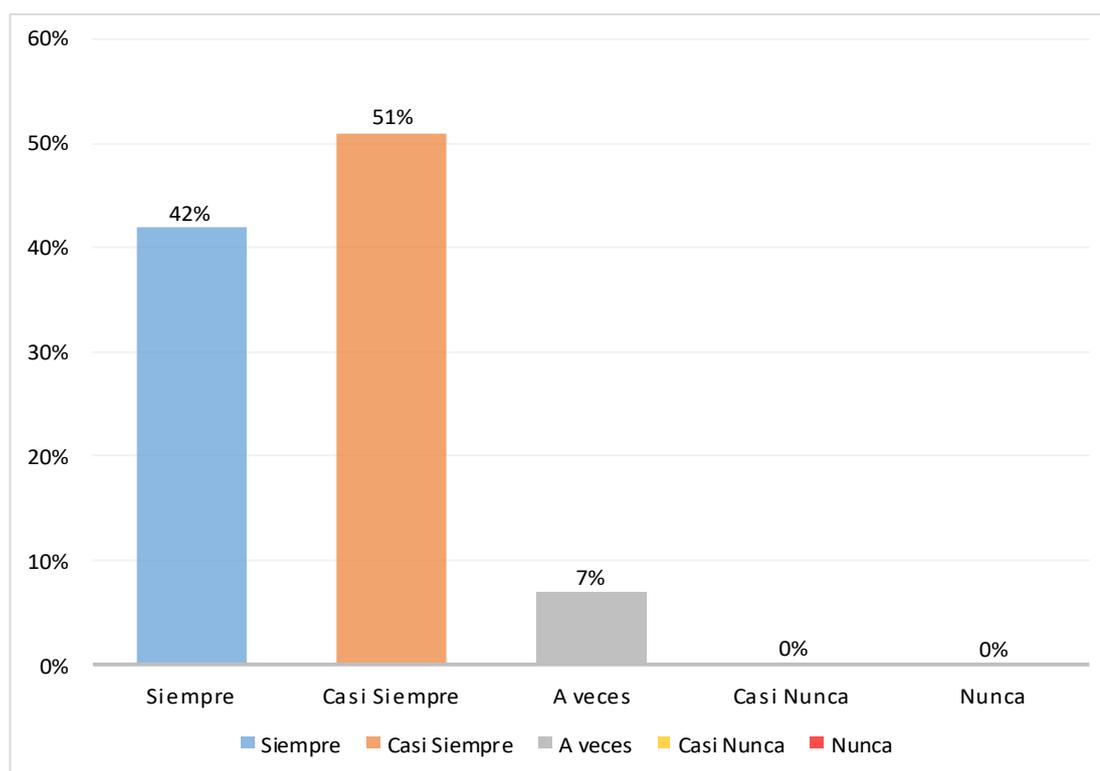


TABLA N° 04-B

RESPECTO A LA SOLICITUD DE ADMISIÓN

¿En todos los casos, se evidencia la admisión de su solicitud donde pide prescripción adquisitiva de su inmueble?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	47	12%
CASI SIEMPRE	265	66%
A VECES	28	7%
CASI NUNCA	60	15%
NUNCA	0	0%
TOTAL	400	100%

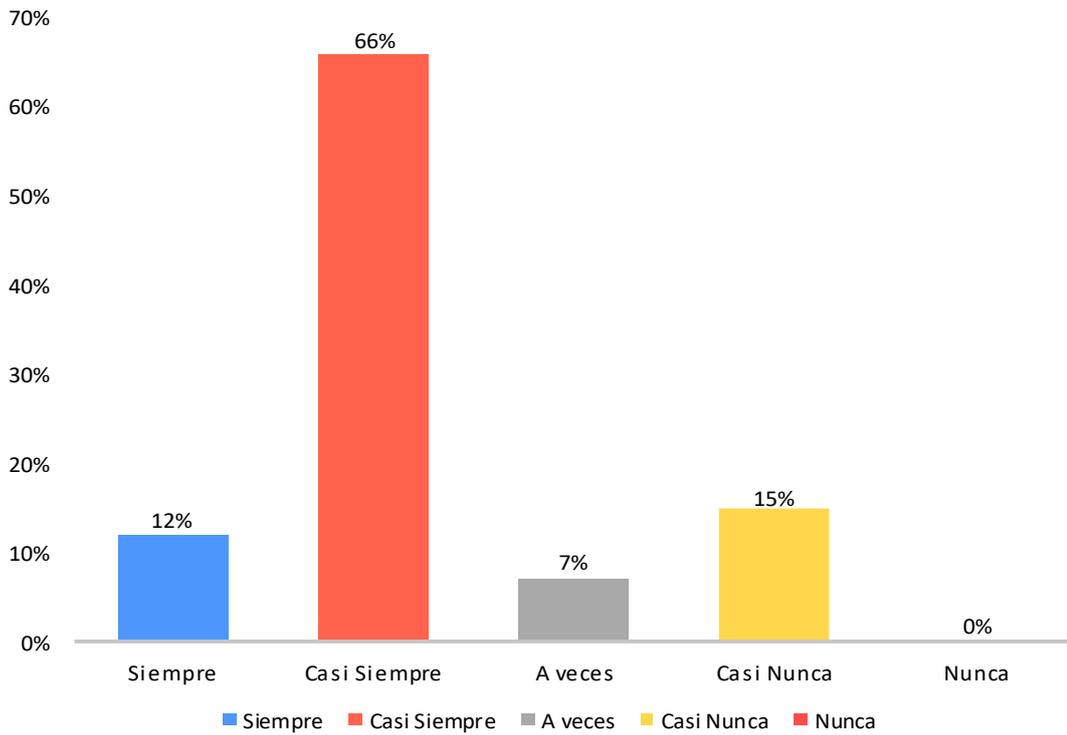


TABLA Nº 05-B

RESPECTO A LA NOTIFICACIÓN DE TRÁMITE

¿Vuestra solicitud pidiendo prescripción adquisitiva de su inmueble cuenta con las notificaciones de trámite?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	97	24%
CASI SIEMPRE	155	39%
A VECES	75	19%
CASI NUNCA	20	5%
NUNCA	53	13%
TOTAL	400	100%

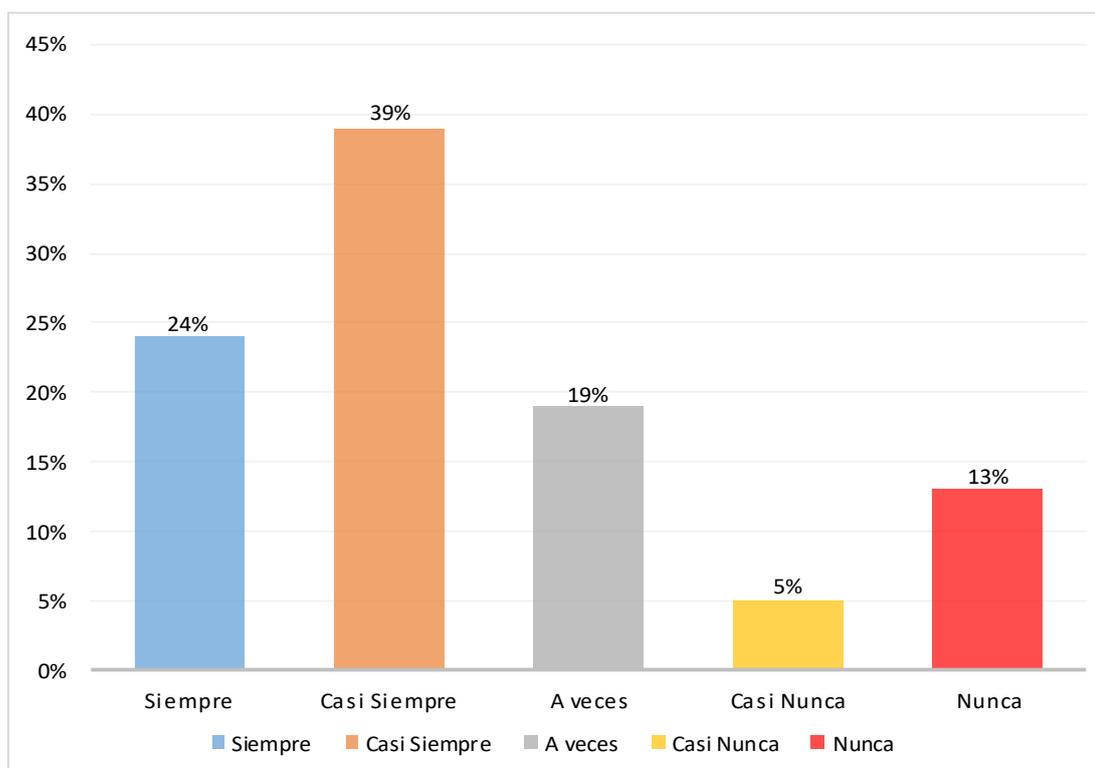


TABLA 6-B

RESPECTO A PRESENTACIÓN DE PUBLICACIONES EN LOS MEDIOS DE COMUNICACION ESCRITA (PERIODICOS)

¿El expediente donde usted pide prescripción adquisitiva de su inmueble, cuenta con las publicaciones hechos en los medios de comunicación?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	239	60%
CASI SIEMPRE	161	40%
A VECES	0	0%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	0	0%
TOTAL	400	100%

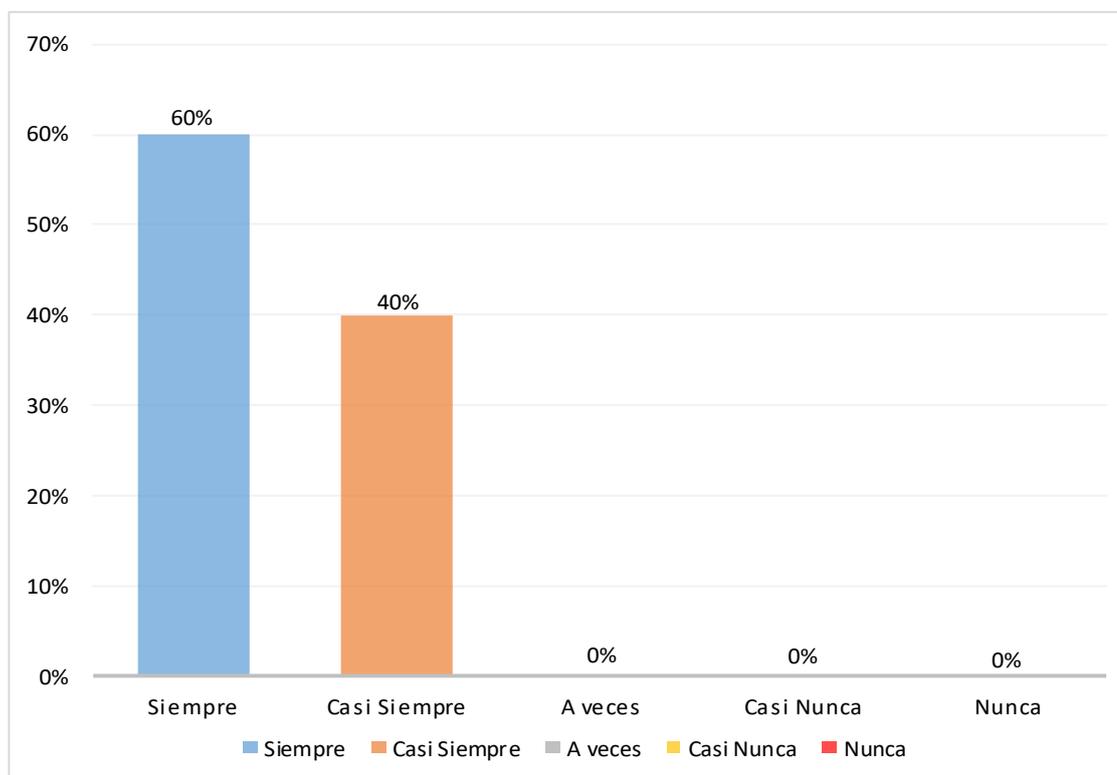


TABLA N° 07-B

RESPECTO A INSPECCIONES NOTARIALES

¿El expediente donde usted solicita prescripción adquisitiva de su inmueble presenta la documentación de las inspecciones Notariales?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	169	42%
CASI SIEMPRE	154	39%
A VECES	77	19%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	0	0%
TOTAL	400	100%

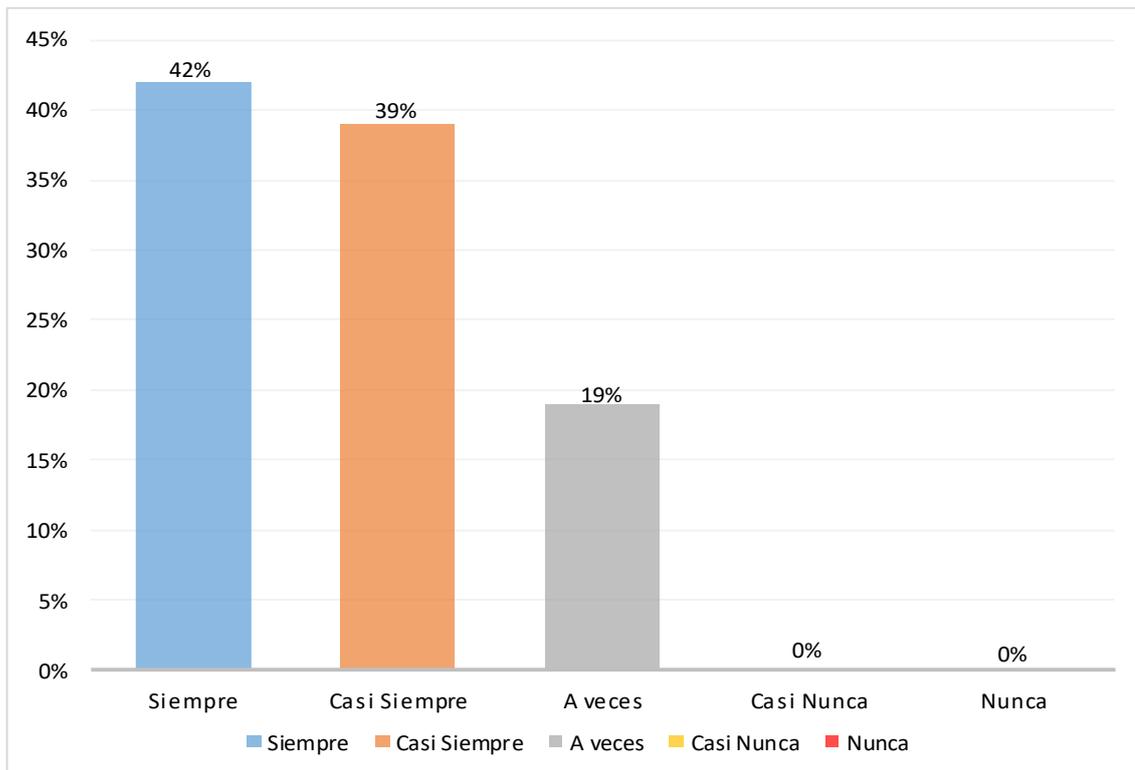


TABLA Nº 08-B
RESPECTO A ACTAS NOTARIALES

¿El expediente que usted presenta donde pide prescripción adquisitiva de sus inmuebles, cuenta con Acta Notarial?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	145	36%
CASI SIEMPRE	151	38%
A VECES	46	12%
CASI NUNCA	25	6%
NUNCA	33	8%
TOTAL	400	100%

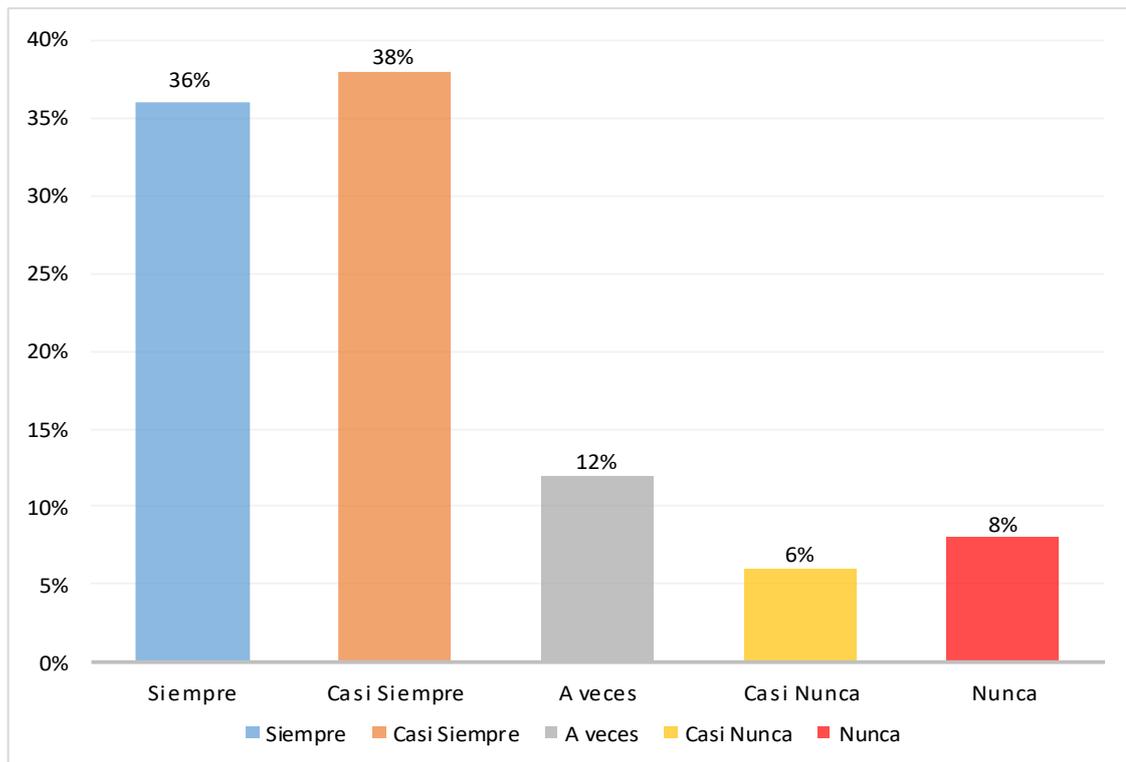
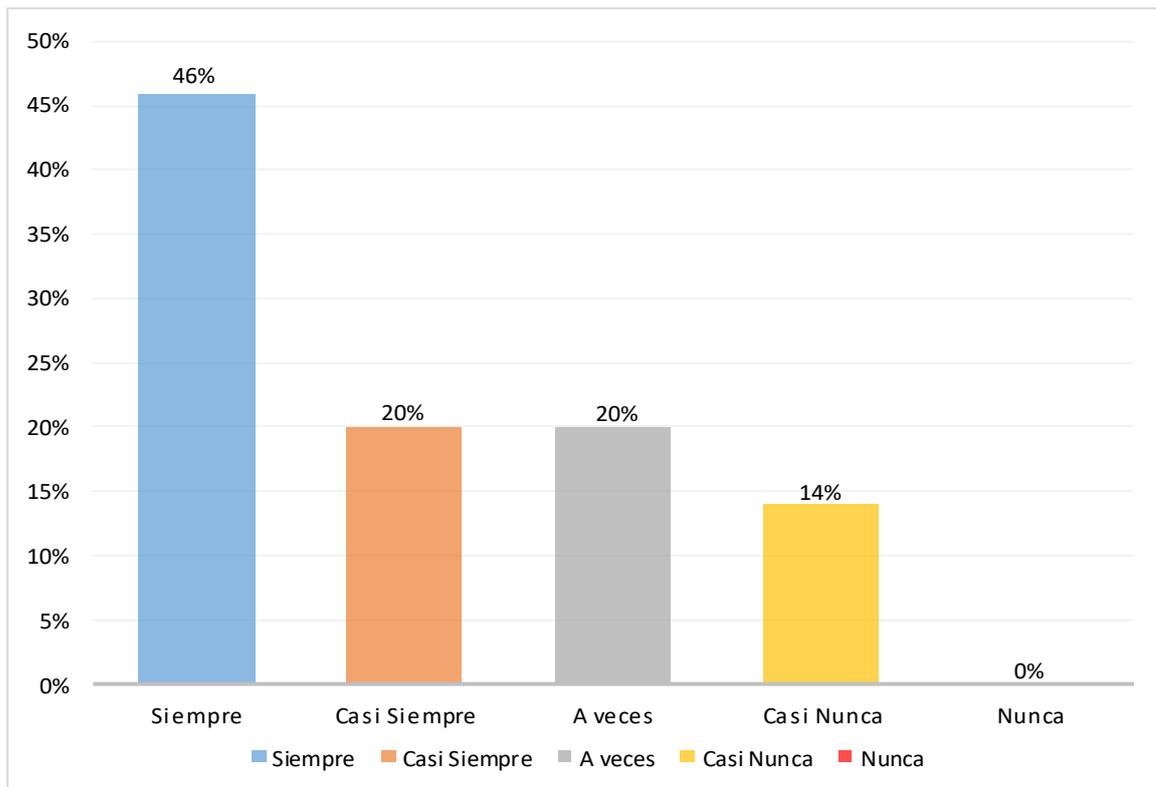


TABLA N° 09-B

RESPECTO A IMPUGNACION DE TERCEROS AFECTADOS

¿Alguna vez su solicitud donde solicita prescripción adquisitiva de su inmueble presenta impugnación en el Poder Judicial por terceros afectados?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	57	46%
CASI SIEMPRE	24	20%
A VECES	25	20%
CASI NUNCA	17	14%
NUNCA	0	0%
TOTAL	400	100%



CUESTIONARIO ENTREGADOS A 9 NOTARIOS DE LOS
DISTRITOS DEL CONO NORTE DE LIMA

A continuación se presenta una lista de tres preguntas sobre las leyes N° 27157 y N° 27333 que guardan relación con la prescripción adquisitiva de dominio de los predios urbanos en el Cono Norte de Lima que fueron presentados a la muestra de Notarios Públicos del Cono Norte

SOBRE LAS LEYES N° 27157 Y N° 27333
TABLA N° 1-C

¿ Favorece a la población del Cono Norte la formalización de los predios urbanos con la implementación de las leyes 27157- 27333 ?.	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	8	80%
CASI SIEMPRE	1	20%
A VECES	0	0%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	0	0%
TOTAL	9	100%

En el caso de los Notarios, comprendiendo la carga laboral que tienen, se dialogó con la muestra de notarios (9 Notarios) para presentarles un cuestionario con tres preguntas referidos a las leyes N° 27157 y N° 27333 que guardan relación con la prescripción adquisitiva de dominio de los predios urbanos en el Cono Norte de Lima. La primera pregunta, fue si favorece a la población del Cono Norte la formalización de los predios urbanos con la implementación de las Leyes N° 27157 y N° 27333. Las respuestas fueron siempre 80%, casi siempre 20% (Tabla 1-C). Ambas leyes están referidos a la competencia de las funciones de los Notarios Públicos, así la Ley N° 27157 está referida a la Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; asimismo por disposición del Art. 1° del Decreto Supremo N° 035-2006- Vivienda publicado el 01/11/2006 se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, con fecha 17/02/2000 se publica el

Decreto Supremo N° 008-2000-MTC Reglamento de la presente ley. El Artículo 1° de la Ley N° 27157 señala el objeto de dicha Ley, establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común. El Art. 2° de la función Notarial en la Ley N° 27157, el numeral 2.1 señala “Precisase que la certificación y verificación de la documentación que se adjunta al formulario registral a que se refiere el párrafo 5.1 del Art. 5° de la Ley N° 25157 es la constatación efectuada por el Notario respecto a la existencia y legalidad de dicha documentación. El Notario no incurrirá en responsabilidad si es inducido a error debido a la actuación maliciosa de los interesados, siempre y cuando haya tomado todas las medidas necesarias en el proceso de verificación respecto a la legalidad de los documentos. Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

De otro lado la Ley N° 27333 es una Ley complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, en lo que resulte aplicable y no contravenga lo dispuesto en la Ley No 27157, su reglamento y la presente Ley.

Sobre el particular queremos reproducir el íntegro del artículo publicitado el año 2014 para el colegiado de Notarios por el Decano del Colegio de Notarios del Perú, César Humberto Bazán Naveda, que es como sigue *“Inesperadamente en el año 1999 se ampliaron los asuntos no contenciosos de competencia notarial, sin decirlo expresamente, mediante la Ley 27157 denominada “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común” que hace reposar el peso de la regularización de la propiedad individual urbana sobre los*

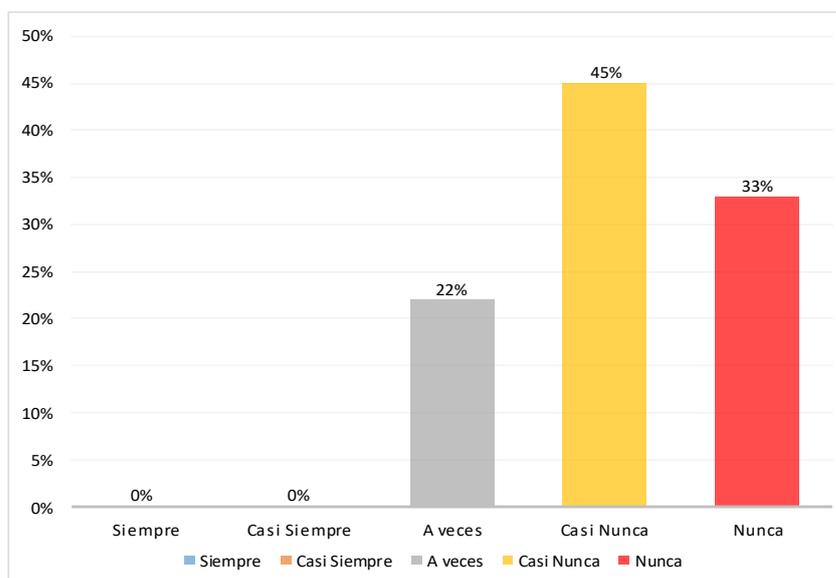
hombros del Notario. Esta Regularización puede ser de dos formas: a) sin saneamiento, si sólo se comprende a la fábrica, sea por construcción o por demolición, o ambos; y, b) con saneamiento, si comprende también la regularización de la propiedad del suelo, del terreno en que se encuentra la fábrica, trámite que, a su vez, comprende dos extremos 1) la prescripción adquisitiva de dominio; y, 2) el título supletorio. Este trámite de regularización fue perfeccionado por la Ley 27333 que en el año 2000 modifica a la Ley 27157, sin decirlo expresamente. Es por estas leyes que se encarga al Notario el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio, la formación de títulos supletorios y también, por la última de ellas, el trámite de la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas. En todos los casos existen sensibles vacíos que en su oportunidad y aún ahora, se debieron llenar en vías de interpretación, puesto que la Ley o el Reglamento no hicieron precisiones expresas con mayor razón cuando hasta el día de hoy no se ha establecido un trámite propio para la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas. Precizando la función del notario, queda claro que no es Juez ni pretende serlo, su papel se desarrolla en paz o para propiciar la paz, razón por la cual los criterios para estos asuntos se deben establecer no en mérito de un litigio o de una controversia que no le corresponde conocer, si no en razón de su función de profesional del derecho encargado de revestir de solemnidad los actos y contratos que ante él se celebran y mediante el fiel cumplimiento de su función de depositario de la fe pública, generar la seguridad jurídica que la sociedad reclama. Gracias a Dios, hasta el día de hoy los Notarios han cumplido con su cometido, solucionando el problema de muchos propietarios que no contaban con sus títulos inscritos en el Registro; se puede hacer más, siempre que los ciudadanos estén informados sobre los beneficios de este trámite notarial”.

SOBRE PRESENTACION DE RECLAMOS LEGALES EN LA APLICACIÓN DE LAS LEYES N° 27157 Y N° 27333

TABLA N° 2-C

¿Se han presentado reclamos legales en las solicitudes de la población del Cono Norte pidiendo prescripción adquisitiva de dominio con la aplicación de las leyes 27157 y 27333?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	0	0%
CASI SIEMPRE	0	0%
A VECES	2	22%
CASI NUNCA	4	45%
NUNCA	3	33%
TOTAL	9	100%

2. La pregunta dos buscaba indagar si se presentaron reclamos legales en las solicitudes de la población del Cono Norte pidiendo prescripción adquisitiva de dominio con la aplicación de las Leyes N° 27157 y N° 27333, las respuestas fueron Casi Nunca 45%, Nunca 33%, A veces 22% (Tabla 2-C) No tenemos mucha explicación que brindar a esta pregunta; pero es obvio que toda propiedad para ser entregada a terceros siempre encuentra oposición, de allí ese 22% en que la encuesta a los Notarios se responde “a veces”; las leyes sean hecho para cumplir, en este sentido las respuestas de “casi nunca” y “nunca” confirman que la aplicación de las Leyes N° 27157 y N° 27333 tiene buena aplicación.



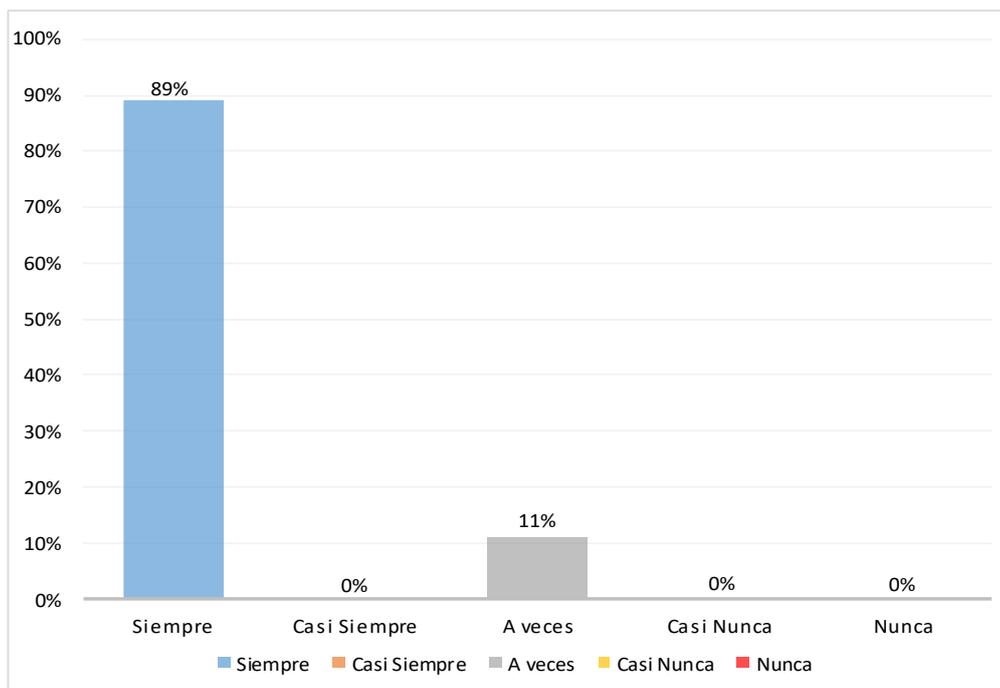
SOBRE CONTINUAR LA FORMALIZACION DE LOS PREDIOS URBANOS CON LA APLICACIÓN DE LAS LEYES N° 27157 Y N° 27333

TABLA N° 3-C

¿Debe continuar la formalización de los predios urbanos en el Cono Norte con la implementación de las leyes 27157-27333?	FRECUENCIA	
	Valor Absoluto	Valor Relativo %
SIEMPRE	8	89%
CASI SIEMPRE	0	0%
A VECES	1	11%
CASI NUNCA	0	0%
NUNCA	0	0%
TOTAL	9	100%

La pregunta tres sugerido a los Notarios estaba referida si debe continuar la formalización de los predios urbanos en el Cono Norte con la implementación de las leyes 27157- 27333. Las respuestas fueron Siempre 89%, A veces 11% (Tabla N° 3-C) Las respuestas son claras, demuestran la eficacia de ambas leyes en beneficio de la población que no tiene regularizado su propiedad. Así, como sabemos, en el derecho civil peruano se reconoce que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No se requiere, en nuestro país, que quien ejerza el señorío directo sobre un bien cuente con animus domini para que sea considerado poseedor. Concordando este concepto con el que nuestra norma sustantiva define a la propiedad - poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien-, se puede decir, sin lugar a dudas, que será poseedor quien de hecho use un bien, esto es, quien se sirva de él, satisfaciendo su deseo o exigencia: entre ellos podemos ubicar, por ejemplo, al arrendatario y en general a quien tiene con el bien un vínculo fáctico, directo e inmediato -poseedor inmediato-; o quien lo disfrute, vale decir, quien aproveche sus beneficios, perciba los frutos, como es el caso del arrendador -poseedor mediato-, entre otros; respecto de los poderes jurídicos de disponer y reivindicar un bien, que están reservados para ser ejercidos válidamente por su propietario, si quien los ejerce no es su titular, esto es su dueño, poseerá válidamente el bien en la medida que no lesione el derecho de su titular, de lo contrario su posesión sería ilegítima³³

³³ Texto del Art. 896 del Código Civil vigente. El Art. 824 del Código Civil de 1936 señalaba que "Es poseedor el que ejerce de hecho los poderes inherentes a la propiedad o uno o más de ellos". Es evidente, como se



CÁLCULO DE LA CHI CUADRADA, CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR SI EXISTE ASOCIACIÓN ENTRE LAS VARIABLES DE ESTUDIO

HIPOTESIS PRINCIPAL:

La influencia de la usucapión es un mecanismo significativo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial que contribuye a la seguridad jurídica de la propiedad de los pobladores del Cono Norte de Lima periodo 2014-2016”.

Fórmula para calcular la Chi cuadrada

$$X^2 = \sum \frac{(f_0 - f_e)^2}{f_e}$$

f_o = frecuencia observada

f_e = frecuencia esperada.

puede apreciar, que el nuevo texto normativo tiene una mejor redacción. También se hace referencia al Texto del Art. 923 del Código Civil vigente. El Art. 850 del Código Civil de 1936 señaló que: "El propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, a percibir sus frutos, reivindicarlo y a disponer de él dentro de los límites de la Ley". Al igual que en la glosa anterior, en el presente caso el texto de la actual norma sustantiva es mejor que su antecedente, habiéndose sustituido el "derecho" como el "poder jurídico" y la palabra "poseerlo" por el de "usar", lo cual permite un concepto más preciso

$$fe = \frac{(TFF) * (TFC)}{TGF}$$

Fórmula para calcular las frecuencias esperadas

TFF = Total de la frecuencia de la Fila.

TFC = Total de frecuencias de la Columna.

TGF = Total General de Frecuencias

Tabla de contingencia 2x2.

Análisis de la Usucapión en la prescripción adquisitiva, en una población "P"

Se quiere determinar la asociación entre la opinión sobre **la influencia de la usucapión como mecanismo significativo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial**. Para ello se hizo un estudio que arroja los resultados que se muestra en la siguiente tabla.

Variables: Opinión sobre usucapión, es un mecanismo significativo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial que contribuye a la seguridad jurídica de la propiedad.

VARIABLES:

- Usucapión como Mecanismo Significativo en la Prescripción Adquisitiva de dominio notarial (siglas U.M.S.P.A.)
- Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial que contribuye a la Seguridad Jurídica de la Propiedad (siglas P.A.D.N.S.J.P)

TABLA DE FRECUENCIAS REALMENTE OBSERVADAS

	U.M.S.P.A.	SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO	TOTAL
	P.A.D.N.S.			
Contribuye a seguridad jurídica		51	25	76
No Contribuye a seguridad jurídica		21	26	47
TOTAL		73	50	123

Los valores de cada celda de la tabla de frecuencias esperadas se calculan mediante la aplicación de la fórmula correspondiente, tomando los datos de la tabla de las frecuencias observadas:

$$f_{e11} = \frac{73 * 76}{123} = 45,10569106$$

$$f_{e12} = \frac{50 * 76}{123} = 30,89430894$$

$$f_{e21} = \frac{73 * 47}{123} = 27,89430894$$

$$f_{e22} = \frac{50 * 47}{123} = 19,10569106$$

TABLA DE FRECUENCIAS ESPERADAS

	U.M.S.P.A.	SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO	TOTAL
	P.A.D.N.S.			
Contribuye a seguridad jurídica			30,8943089	76
No Contribuye a seguridad jurídica			19,1056911	47
TOTAL		73	50	123

Con los datos de las frecuencias observadas y frecuencias esperadas, procedemos a calcular la Chi - Cuadrada (χ^2), mediante la aplicación de la fórmula correspondiente.

CELDA	f_o	f_e	$f_o - f_e$	$(f_o - f_e)^2$	$(f_o - f_e)^2 / f_e$
f_{11}	51	45,1056911	5,894	34,7429	0,77
f_{12}	25	30,8943089	5,894	34,7429	1,125
f_{21}	21	27,8943089	6,894	47,5315	1,704
f_{22}	26	19,1056911	6,894	47,5315	2,488
TOTAL					6,087

Tal como se puede apreciar en la tabla, el valor de $\chi^2 = 6,087$

El grado de libertad (GI) para una tabla de contingencia 2*2 es:

$$GI = (r - 1) (c - 1)$$

r = número de filas

c = número de columnas.

$$\text{Por lo que } GI = (2 - 1) (2 - 1) = 1$$

Para saber si el valor de la X^2 es significativo, se ha elegido el nivel de confianza de 0.05 o de 5%, para un grado de libertad igual a 1.

El valor teórico de la chi cuadrada para $GI=1$, al nivel de significación del 0.05 o 5%, según los valores establecidos en la "Tabla de distribución de la X^2 "; es de **3,841**.

INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

En nuestro caso, el valor correspondiente a un nivel de confianza de 0,05 para 1 grado de libertad es de 3,841. Como el valor calculado es de **6,087**; esto quiere decir que las variables presentan relación, entre ellas.

Con la finalidad de poder obtener un índice que permita evidenciar el grado de asociación, aplicamos el "V de Cramer" al valor del "Ji Cuadrado" que hemos obtenido; en ese sentido, aplicaremos:

$$V = \sqrt{\frac{\chi^2}{N \cdot m}}$$

A la vista de este resultado y del cuadro de interpretación de fuerza de correlación para datos cualitativos que presentamos a continuación podemos decir que la relación entre las variables es débil.

$$V = \sqrt{\frac{\chi^2}{N * m}} = 0,42$$

interpretación de la fuerza de correlación	
<0,15	<i>muy débil</i>
0,15 - 0,25	<i>débil</i>
0,25 - 0,40	<i>moderada</i>
0,40 - 0,75	<i>significativa</i>
> 0,75	<i>altamente significativa</i>

En este sentido podemos indicar que; se cumple la hipótesis principal, que dice **“La influencia de la usucapión es un mecanismo significativo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial que contribuye a la seguridad jurídica de la propiedad de los pobladores del Cono Norte de Lima periodo 2014-2016”**.

HIPÓTESIS ESPECÍFICA-01:

H1 La usucapión es un mecanismo significativo en el otorgamiento de la propiedad por la prescripción adquisitiva de dominio notarial, siendo determinante para ello la implementación de las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 – 2016.

- Usucapión mecanismo significativo (siglas U.M.S)
- Otorgamiento de la Propiedad por la Prescripción Adquisitiva de dominio notarial según la implementación de las leyes 27157 – 27333 (siglas O.P.P.A)

TABLA DE FRECUENCIAS REALMENTE OBSERVADAS

(U.M.S) (O.P.P.A.)	mecanismo significativo	No mecanismo significativo	TOTAL
Ley N° 27157	21	16	37
Ley N° 27333	29	57	86
	50	73	123

Tal como se puede apreciar, el valor de que se obtiene es de: $\chi^2 = 5.7$

El grado de libertad (GI) para una tabla de contingencia 2*2 es:

$$GI = (r - 1) (c - 1)$$

r = número de filas

c = número de columnas.

$$\text{Por lo que } GI = (2 - 1) (2 - 1) = 1$$

Para saber si el valor de la X^2 brinda asociación entre las variables de estudios, se ha elegido el nivel de confianza de 0.05 o de 5%, para un grado de libertad igual a 1.

El valor teórico de la chi cuadrada para GI=1, al nivel de significación del 0.05 o 5%, según los valores establecidos en la "Tabla de distribución de la X^2 "; es de **3,841**.

INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

En nuestro caso, el valor correspondiente a un nivel de confianza de 0,05 para 1 grado de libertad es de 3,841. Como el valor calculado es de 5,7; esto quiere decir que las variables actualmente presentan relación.

Por lo antes expuesto se presenta el ajuste con el "V de Cramer":

$$V = \sqrt{\frac{\chi^2}{N \cdot m}}$$

$$V=0,50$$

interpretación de la fuerza de correlación	
<0,15	<i>muy débil</i>
0,15 - 0,25	<i>débil</i>
0,25 - 0,40	<i>moderada</i>
0,40 - 0,75	<i>significativa</i>
> 0,75	<i>altamente significativa</i>

A la vista de este resultado podemos decir que se cumple la hipótesis específica H1:

Hi “La usucapión es un mecanismo significativo en el otorgamiento de la propiedad por la prescripción adquisitiva de dominio notarial según la implementación de las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 – 2016”.

HIPÓTESIS ESPECÍFICA-02:

H2 La usucapión como mecanismo significativo establece posesión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y brinda seguridad jurídica de formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 – 2016.

- Usucapión establece Posesión en la Prescripción Adquisitiva (siglas U.P.P.A)
- Seguridad Jurídica de Formalización de los Predios Urbanos (siglas S.J.F.P.U.)

TABLA DE FRECUENCIAS REALMENTE OBSERVADAS

U.P.P.A S.J.F.P.U	Establece posesión	No establece posesión	TOTAL
Seguridad jurídica	21	18	39
No Seguridad jurídica	25	59	84
TOTAL	46	77	123

Tal como se puede observar, el valor que se obtendrá es de: $\chi^2 = 6,599$

El grado de libertad (GI) para una tabla de contingencia 2*2 es:

$$GI = (r - 1) (c - 1)$$

r = número de filas

c = número de columnas.

$$\text{Por lo que } GI = (2 - 1) (2 - 1) = 1$$

Para saber si el valor de la X^2 nos permite observar si existe asociación entre las variables, se ha elegido el nivel de confianza de 0.05 o de 5%, para un grado de libertad igual a 1.

El valor teórico de la chi cuadrada para $GI=1$, al nivel de significación del 0.05 o 5%, según los valores establecidos en la "Tabla de distribución de la X^2 "; es de **3,841**.

INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

En nuestro caso, el valor correspondiente a un nivel de confianza de 0,05 para 1 grado de libertad es de 3,841. Como el valor calculado es de 6,599; esto quiere decir que las variables actualmente presentan relación.

Por lo antes expuesto se presenta el ajuste de con el "V de Cramer":

$$V = \sqrt{\frac{\chi^2}{N \cdot m}}$$

$$V=0,43$$

<i>interpretación de la fuerza de correlación</i>	
<i><0,15</i>	<i>muy débil</i>
<i>0,15 - 0,25</i>	<i>débil</i>
<i>0,25 - 0,40</i>	<i>moderada</i>
<i>0,40 - 0,75</i>	<i>significativa</i>
<i>> 0,75</i>	<i>altamente significativa</i>

En este sentido podemos indicar que; la hipótesis específica H2 es apoyada al amparo de los datos obtenidos en la presente investigación, cumpliéndose que:

“La usucapión establece posesión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial como seguridad jurídica de formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 – 2016”

HIPÓTESIS ESPECÍFICA-03:

H3 La implementación de las leyes 27157- 27333 es determinante en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima, en el período 2014 – 2016.

- Implementación de las leyes 27157- 27333 es determinante. (ILD)
- Formalización de los Predios Urbanos. (F:P:U)

TABLA DE FRECUENCIAS REALMENTE OBSERVADAS

I:L:D: F.U.P.	Establece posesión	No establece posesión	TOTAL
Seguridad jurídica	21	18	39
No Seguridad	25	59	84
TOTAL	46	77	123

Tal como se puede observar, el valor que se obtendrá es de: $\chi^2 = 6,599$

El grado de libertad (GI) para una tabla de contingencia 2*2 es:

$$GI = (r - 1) (c - 1)$$

r = número de filas

c = número de columnas.

Por lo que $GI = (2 - 1) (2 - 1) = 1$

Para saber si el valor de la X^2 nos permite observa si existe asociación entre las variables, se ha elegido el nivel de confianza de 0.05 o de 5%, para un grado de libertad igual a 1.

El valor teórico de la chi cuadrada para $Gl=1$, al nivel de significación del 0.05 o 5%, según los valores establecidos en la “Tabla de distribución de la X^2 ”; es de **3,841**.

INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

En nuestro caso, el valor correspondiente a un nivel de confianza de 0,05 para 1 grado de libertad es de 3,841. Como el valor calculado es de 6,599; esto quiere decir que las variables actualmente presentan relación.

Por lo antes expuesto se presenta el ajuste de con el “V de Cramer”:

$$V = \sqrt{\frac{\chi^2}{N \cdot m}}$$

V=0,43

<i>interpretación de la fuerza de correlación</i>	
<i><0,15</i>	<i>muy débil</i>
<i>0,15 - 0,25</i>	<i>débil</i>
<i>0,25 - 0,40</i>	<i>moderada</i>
<i>0,40 - 0,75</i>	<i>significativa</i>
<i>> 0,75</i>	<i>altamente significativa</i>

En este sentido podemos indicar que; la hipótesis específica H3 es apoyada al amparo de los datos obtenidos en la presente investigación, cumpliéndose que:

H3 La implementación de las leyes 27157- 27333 es determinante en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima, en el período 2014 – 2016

4.2 CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS

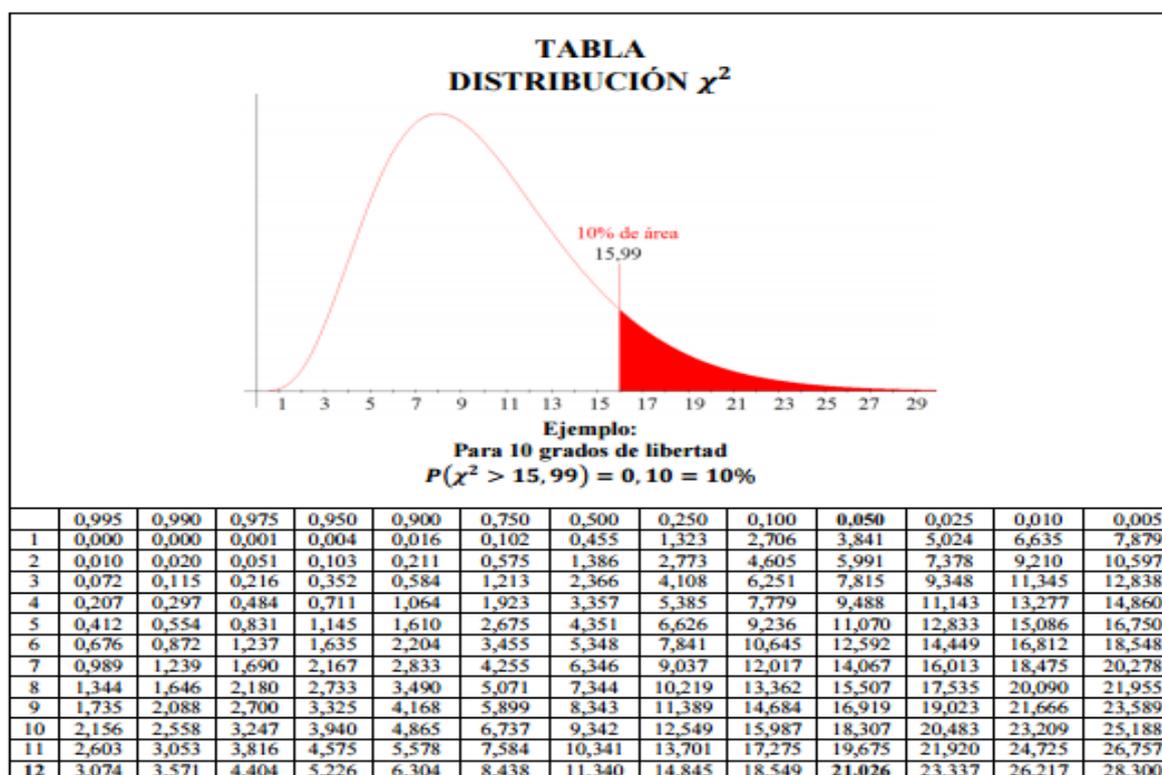
La prueba ji cuadrado requiere la comparación del χ^2 *prueba* con el χ^2 *tabla*. Si el valor estadístico de prueba es menor que el valor tabular, la hipótesis nula es aceptada, caso contrario, H0 es rechazada.

Tal como se puede apreciar en la tabla, el valor de $\chi^2 = 6,087$

El grado de libertad (GI) para una tabla de contingencia 2*2 es:

$$GI = (r - 1) (c - 1)$$

r = número de filas



Por lo que $GI = (2 - 1) (2 - 1) = 1$

Para saber si el valor de la X^2 es significativo, se ha elegido el nivel de confianza de 0.05 o de 5%, para un grado de libertad igual a 1.

4.3 DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Para la discusión de los resultados, se buscó infructuosamente en las bibliotecas de las Universidades Nacional Mayor de San Marcos, pero en la Universidad Nacional Federico Villarreal, en la escuela de posgrado se ubicó una tesis relacionado al tema de nuestro estudio que se comenta en la discusión en la pregunta N° 5, de otro encontramos en el Internet, tesis de universidades de otros países que los detallamos en la presente discusión.

1.. Al aplicar el cuestionario de 13 preguntas a 123 registradores de la SUNART, la primera pregunta ¿La solicitud que presentan los interesados ante Notario Público tienen todos los requisitos de prescripción?, las respuestas: 27% lo hace siempre, 33% casi siempre, haciendo un total 60% con solo un 40% que lo consideran entre a veces y nunca (Tabla N° 1-A); en este mismo sentido se les preguntó a la población de los 8 distritos del Cono Norte ¿La solicitud que usted presentó ante Notario Público tienen todos los requisitos de prescripción adquisitiva exigidos por ley?, se puede observar que el 45% lo hace siempre, 29% casi siempre, 2% a veces, 20% casi nunca, 4% nunca (Tabla N° 1-B). Sobre el particular podemos reseñar que la Sunarp, tiene establecido “Pasos para realizar la prescripción adquisitiva de un inmueble” señala que “La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión, que debe ser **continua**, es decir sin interrupciones; **pacífica**, cuando la posesión es ejercida sin violencia física y moral; **pública**, porque la posesión debe ser visible por la colectividad, y **como propietario**, comportándose como tal durante diez años [...] Por lo general, la prescripción adquisitiva se realiza de dos maneras, a través de un proceso judicial, que puede ser respecto de predios urbanos y rurales, o de un trámite notarial, que es solo respecto de predios urbanos con o sin edificación. La prescripción adquisitiva notarial la realizan los notarios de localidad donde se ubica el predio materia de inscripción. La prescripción adquisitiva judicial se tramita como proceso abreviado, ante un juez civil, quien emitirá la sentencia, y ésta al quedar firme se convertirá en título inscribible en la Sunarp [...] El código procesal civil peruano establece como requisitos:

- Solicitud firmada por el interesado y los testigos propuestos, autorizada por abogado.
- Plano de ubicación, de localización y perimétrico y memoria descriptiva del inmueble, firmados por ingeniero o arquitecto colegiados y visados por el municipio o autoridad administrativa correspondiente.
- Certificación municipal o administrativa de quien figura como propietario o poseedor en sus registros. Copia literal del inmueble o certificado de búsqueda catastral, expedidos por la Sunarp. Declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas mayores de 25 años.
- Evidencia de la posesión del inmueble.

En el supuesto de prescripción notarial, presentada la solicitud por el notario ésta se anota preventivamente en el Registro de Predios en la Sunarp y se publica un aviso por tres días en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación, con un intervalo de tres días útiles entre cada uno de ellos, notificándose al titular registral, anterior transferente, colindante(s) y otras personas indicadas en la solicitud³⁴

2. La pregunta dos a los registradores de la SUNART fue ¿Los interesados solicitando prescripción adquisitiva de su inmueble adjuntan la solicitud al notario con firma de abogado?; las respuestas fueron 16% siempre lo hace, el 22% casi siempre, el 41% a veces y el 48% casi nunca. (Tabla N° 2-A) Respecto a la población ¿Cuándo usted solicita prescripción de dominio de su inmueble adjuntan la solicitud al notario con firma de abogado?; podemos observar que 47% de los encuestados responden que siempre lo hacen, 39% casi siempre, el 13% a veces y solo el 1% nunca. (Tabla N° 2-B). Sobre la pregunta, Valverde Beteta, Jimmy Eli (2017), en su tesis de investigación para optar el Grado Académico de Maestro en la Universidad Hermilio Valdizan de Huánuco, titulado “Idoneidad de los medios probatorios en procesos de prescripción adquisitiva de dominio en el juzgado civil transitorio de la ciudad de Huánuco, 2015-2016” señala “...El presente trabajo de investigación sobre la idoneidad de los medios probatorios en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en el Juzgado Civil Transitorio de Huánuco, es

³⁴ Tomado de: www.facebook.com/SunarpOficial
<https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/04/06/como-realizar-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio-de-un-inmueble>

resultado de la identificación del problema en esta realidad, dado que al observar que la mayoría de las sentencias en estos procesos se han declarado infundadas. En los procesos abreviados se interponen el derecho de usucapir un bien inmueble y se plantea bajo las condiciones o requisitos establecidos en la ley procesal civil, donde tiene vital importancia los medios probatorios que se van a escoltar en la demanda y contestación de la demanda [...] Obviamente en todo proceso civil son los medios probatorios que determinan el tipo de sentencia. Pero es necesario que en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio para demostrar la posesión, continua, pública, pacífica y posesión como dueño; dado estas condiciones las partes que comprenden la demanda tiene que presentar los medios probatorio idóneos para tener que convencer al juez para obtener resultados favorables en la demanda y luego hacerse acreedor de un bien inmueble como propietario [...] el estudio responde al problema ¿Cómo influye la idoneidad de los medios probatorios en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en el Juzgado Civil Transitorio de la ciudad de Huánuco? Su hipótesis: “si, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, al formular la demanda no se presentan medios probatorios idóneos; como consecuencia se registrarán sentencias improcedentes o infundadas en la mayoría de estos procesos.” Para demostrar la hipótesis define y opera las variables, define las técnicas e instrumentos para recolectar datos. Considera como muestra 20 sentencias del conjunto de sentencias emitidas en el periodo 2015-2016 en el Juzgado Civil Transitorio de Huánuco. Los resultados los organizó en cuadros estadísticos, interpretado y contrastado con el problema, la hipótesis y las teorías sobre la idoneidad de los medios probatorios en los proceso de usucapión. El autor concluye “Este procedimiento final no ha dado la consistencia teórica para demostrar o confirmar de manera favorable la hipótesis, pasando a ser parte de la rama del Derecho Procesal Civil”.

3. Respecto a la pregunta tres formulada a los registradores de la SUNART ¿Los interesados presentan adecuada calificación notarial en sus expedientes donde solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles?, las respuestas fueron: 18% siempre, 49% casi siempre, a comparación de solo un 34% que opinan que a veces y Casi nunca (Tabla N° 3-A), similar pregunta se les formuló a la población ¿Presentan adecuada calificación notarial el expediente donde usted solicita prescripción adquisitiva de su inmueble? Las respuestas: 42% siempre, 51% casi

siempre lo hace, 7% a veces. (Tabla N° 3-B) Lozano Plasencia, Rosa Melissa; Córdova Alva, Ángel Diego, en la Universidad Nacional de Trujillo (2017), presentaron el estudio “Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial”³⁵ donde señalan “...que dicho procedimiento es una de las formas de regularización de la propiedad (derecho constitucionalmente protegido);[...] básicamente surgió la idea a partir de la postura del jurista Gunther Gonzales Barrón, el mismo que ha cuestionado en reiteradas oportunidades si la potestad del notario es verdaderamente constitucional, esto, más allá de que exista respaldo legal que permita su ejercicio [...] Con el fin de estudiar las instituciones que sirven de base para entender el tema se desarrolló los siguientes subtemas: la posesión, la propiedad, la usucapión propiamente dicha, las competencias para declarar la propiedad por prescripción, lo que nos permite acercarnos a dilucidar acerca de la función y las potestades que le han sido atribuidas al notario; entre ellas, el trámite de la prescripción adquisitiva de propiedad predial, trayendo consigo mayor claridad acerca de la importancia que éste cumple en la sociedad. Se estudió la problemática y las consecuencias que se generan a raíz de ampliar potestades a otros operadores jurídicos distintos a los que cumplen netamente una función jurisdiccional; más aún si como lo describimos, en los diversos países no se permite que una persona distinta al juez conozca sobre este tema, siendo que incluso la Corte Constitucional de Colombia, ha determinado la inconstitucional de atribuir dicha potestad al notario.

4. Frente a la pregunta cuatro, a los registradores de la SUNART ¿En todos los casos, se evidencia la admisión de solicitud de los interesados pidiendo prescripción adquisitiva de sus inmuebles?; las respuestas fueron 38% siempre, 28% Casi Siempre, 20% A veces y 13% Casi Nunca. (Tabla N° 4-A), similar pregunta se hizo a la población ¿En todos los casos, se evidencia la admisión de su solicitud donde pide prescripción adquisitiva de su inmueble?; las respuestas fueron 12% siempre, 66% Casi Siempre, 7% A veces y 15% Casi Nunca. (Tabla N° 4-B). En los organismos académicos y otros del poder judicial, no se ha encontrado literatura que refuerce la pregunta hecha; pero podemos aventurar una respuesta: que la reorganización de las instituciones públicas y los continuos cursos de capacitación y

³⁵ Tomado de URI: <http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/9307>

otros sobre productividad laboral dictados a los trabajadores de la SUNART, más el empoderamiento y trato al cliente, puede haberse recepcionado algunos expedientes incompletos con cargo a regularizarlos. Esta suposición muchas veces se ha producido en la administración pública.

5. La pregunta cinco formulado a los registradores de la SUNART ¿Las solicitudes de los interesados pidiendo prescripción adquisitiva de sus inmuebles cuentan con notificaciones de trámite? Las respuestas fueron: el 33% siempre, 23% Casi siempre, 28% A veces y el 16% Casi nunca. (Tabla N° 5-A) A la población de los 8 distritos del Cono Norte se les preguntó ¿Vuestra solicitud pidiendo prescripción adquisitiva de su inmueble cuenta con las notificaciones de trámite? Las respuestas de la población fue: el 24% siempre, 39% Casi siempre, 19% A veces y el 5% Casi nunca, 13% nunca. (Tabla N° 5-B). Las notificaciones se efectúan teniendo en cuenta la Ley del Notariado peruano (Decreto Legislativo N° 1049) Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, Ley N° 26662. La prueba de la publicidad de la posesión se da a través de las testimoniales de los vecinos, que son las personas idóneas para atestiguar si la persona que invoca la prescripción ha ejercido una posesión de público conocimiento. Salas Chávez Antonia Cervandina, en su tesis para optar el grado de Maestro en Derecho Civil y Comercial, en la Universidad Nacional Federico Villarreal, titulado “Relación entre mandato judicial y los criterios de calificación registral en la IX Sede Lima, Cañete, periodo 2010” se plantea como objetivo “Determinar la relación entre el mandato judicial y el criterio de calificación registral en la zona registral N° IX Sede Lima Cañete, periodo 2010”, detalla la autora el principio de legalidad, señala que la función calificadora comprende al denominado principio de legalidad pero no se agota en él [...] en este sentido resulta erróneo identificar calificación registral y principio de legalidad considerando que se refieren a lo mismo. El autor arriba a la siguiente conclusión “Por el principio de legalidad se impone que los títulos que pretendan su acceso al registro sean sometidos antes a calificación para que se publicite actos válidos y perfectos, por lo tanto el conocimiento del derecho registral tiene que ser sistemático basado en el conocimiento basado en el conocimiento en materia especial no desarrollada por el derecho procesal.

6. Respecto a la pregunta seis hecho a los registradores de la SUNART ¿Las peticiones de los interesados sobre prescripción adquisitiva de sus inmuebles

presentan las publicaciones que exige la ley?, las respuestas fueron: siempre 46%, casi siempre 44% (Tabla N° 6-A), similar pregunta se hizo a los pobladores de los ocho distritos del Cono Norte ¿El expediente donde usted pide prescripción adquisitiva de su inmueble, cuenta con las publicaciones hechos en los medios de comunicación?, las respuestas fueron: siempre 60%, casi siempre 40% (Tabla N° 6-B) Ferrer Mantilla, Dino Eduardo, en su tesis, para optar el grado de maestro, en la Universidad Privada Antenor Orrego, de Trujillo, titulada «La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor» menciona que la publicidad, en sentido amplio y general, es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento o noticia de determinadas situaciones o acontecimientos, con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que estos, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad o estado de públicas; esto, es, serán notorias, manifiestas y patentes para todos. Así la publicidad se opone a la clandestinidad, en tanto la primera supone divulgación y conocimiento, mientras la segunda, ocultación y desconocimiento. Asimismo Salas Chávez Antonia (Ibid) citando a Gonzales Barrón Gunther³⁶ señala que el principio de publicidad, de acuerdo al Art. 2012 de Código Civil se presume sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones y como tal no está sujeta a probanza,

7. Ante la pregunta siete a los registradores de la SUNART ¿Los interesados que solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles, adjuntan las Inspecciones notariales?, las respuestas fueron: siempre 56%, casi siempre 44% (Tabla N° 7-A) Similar pregunta se formuló a la población referida ¿El expediente donde usted solicita prescripción adquisitiva de su inmueble presenta la documentación de las inspecciones Notariales?, las respuestas fueron: siempre 42%, casi siempre 39%, a veces 19% (Tabla N° 7-B) el Notario al constituirse en el inmueble materia de la solicitud, redacta el acta logrando que firmen los presentes. El Notario realiza una constatación del inmueble para verificar la posesión pública y pacífica del solicitante y toma declaración a los testigos propuestos. Transcurridos treinta días útiles luego de la última publicación sin que medie oposición el Notario extiende la Escritura Pública respectiva y remite partes al Registro de Predios para su inscripción.

³⁶ Gonzales Barrón Gunther "Tratado de derecho registral inmobiliario" (2010)

8. Sobre la pregunta ocho realizada a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes de los interesados que pide prescripción adquisitiva de sus inmuebles, cuenta con Acta Notarial? 37% dice que a veces cuenta con acta notarial, 24% señala que casi siempre, 20% responde que siempre, y 19% expresa que casi nunca cuenta con acta notarial. (Tabla N° 08-A) Se preguntó a la población ¿El expediente que usted presenta donde pide prescripción adquisitiva de su inmueble, cuenta con Acta Notarial? Las respuesta fueron 38% dice casi siempre cuenta con acta notarial, 36% señala que siempre, 12% responde que a veces, y 8% expresa que nunca cuenta con acta notarial y 6% responde que casi nunca cuenta con Acta Notarial. (Tabla N° 08-B) El Notario en forma obligatoria se constituye al inmueble para comprobar que el solicitante está en posesión pacífica y pública, ingresa al inmueble, levanta el acta de presencia, facilita el acceso del solicitante, la posesión puede ser mediata o inmediata. Luego visita a los colindantes para que manifiesten, si así lo desean, lo que tengan que manifestar. El inciso e) del artículo 5° de la Ley N° 27333 señala que en el acta se debe consignar “la descripción y características del inmueble”. Sobre el particular la Ley señala un plazo de 25 días útiles, contados a partir de la fecha de la última publicación para que pueda terminar el trámite de prescripción adquisitiva de dominio. En la escritura deberá constar que se declara adquirida la propiedad por prescripción y deberá insertarse los avisos, el acta de presencia y los demás instrumentos que el Notario considere necesarios

9. A la pregunta nueve que se hizo a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes de los interesados que solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles presentan emisión de Parte Notarial? Las respuestas fueron: siempre 46%, casi siempre y a veces, cada uno tiene 20% de respuestas, solo el 14% dice que casi nunca dichos expedientes tienen emisión de Parte Notarial (Tabla N° 09-A) El notario realiza una constatación del inmueble para verificar la posesión pública y pacífica del solicitante y toma declaración a los testigos propuestos. Transcurridos 25 días útiles desde la fecha de la última publicación sin que medie oposición, el notario extiende la Escritura Pública respectiva y remite partes al Registro de Predios para su inscripción. Los títulos inscribibles para la **Prescripción Adquisitiva** pueden ser: La escritura pública declarando 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. A la Sunarp se presenta el parte notarial, también

el Formulario Registral, que contiene sólo certificación notarial de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, acompañado del acta notarial correspondiente³⁷

10. Ante la pregunta diez presentado a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes de los interesados, cuenta con calificación de registrador en SUNARP? Las respuestas fueron: siempre 51%, casi siempre 26%, a veces 19%, casi nunca 9% dichos expedientes cuenta con calificación del registrador de la SUNART (Tabla N° 10-A)

Los abogados conocemos que en la inscripción registral, el Registrador Público (en primera instancia) y el Tribunal Registral (en segunda instancia) ejercen la función de calificación registral propiciando y facilitando la inscripción de los títulos que contienen actos o derechos inscribibles, brinda a los ciudadanos la publicidad registral de tales actos o derechos. De esta manera, es posible entender que la inscripción en el Registro es de interés, ampara su posición que el inciso b del artículo 3° de la Ley 26366 (SUNARP). Actualmente, el Art. 235° del Código Procesal Civil de 1993 establece que los documentos públicos son los otorgados por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; así como las escrituras públicas y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. Finalmente, los registradores de la SUNART expresan que los interesados, cuenta con calificación de registrador en SUNARP 51%, dice que siempre, casi siempre 26%, a veces 19%, casi nunca 9% (Tabla N° 10-A)

11. A la pregunta once a los registradores de la SUNART ¿Las solicitudes de los interesados presentan impugnación en el Poder Judicial de terceros afectados? Las respuestas fueron: 68 siempre, 32% casi siempre presenta impugnación en el Poder Judicial terceros afectados. (Tabla N° 11-A) Se preguntó a la población ¿Alguna vez su solicitud donde solicita prescripción adquisitiva de su inmueble presentó impugnación en el Poder Judicial por terceros afectados? Las respuestas fueron: siempre 46%, 20% casi siempre, 20% a veces, 14% casi nunca dichos (Tabla N° 09-B) .

Lama More, Héctor Enrique (2009) en su tesis para optar el grado de magister con mención en Derecho Civil, en la Pontificia Universidad Católica del Perú, titulado “La

³⁷ Tomado de: <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/1002>

posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano” presentan un caso 1.- CAS. N. 1490-2003 Arequipa 223 Materia.- Procedencia del desalojo por ocupación precaria cuando existe un proceso de nulidad contra los demandantes. “(el demandado) no habiendo acreditado tener título que desvirtúe la calidad de precarios alegada por los demandantes, no resultando razonable que con la interposición de sendos procesos judiciales se le niegue al demandante el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Se anexa al pedido Fecha de publicación en el diario Oficial El Peruano: 01 de junio del 2004. Fecha de publicación en el diario Oficial El Peruano: 30 de marzo del 2005. Boletín Sentencias de Casación (Pág. 13822) tienen expedito su derecho para garantizar la eficacia de la sentencia que se dicte en aquellos procesos... la mera existencia de procesos de nulidad de acto jurídico no pueden equipararse a títulos que puedan respaldar la posesión que vienen ejerciendo los demandados”. De otro lado, la Corte Superior de Justicia de Arequipa, integrado por: Cervantes López, René; Santos Calle Vera, Oscar Mamani Caira; Christian Linares Cuadros; y otros, realizaron un análisis jurídico descriptivo propositivo de la interposición de un proceso judicial restitutorio como causal de interrupción civil del plazo de la prescripción adquisitiva, en la jurisprudencia peruana correspondiente al periodo 2000- 2014. El objetivo general del estudio fue “Demostrar, que la posesión es una situación netamente de hecho”. “Que la interposición de los procesos destinados a recuperar la posesión de un bien -en el que se viene ejerciendo posesión pacífica- se circunscriben estrictamente en el ámbito jurídico-normativo, más no fáctico”. “Demostrar que debido a la naturaleza jurídica de la posesión pacífica, los criterios jurisprudenciales deben modificarse, y en consecuencia la interposición de un proceso judicial que busca recuperar la posesión de un bien, no interrumpe la pacificidad de la posesión; si no que interrumpe el plazo prescriptorio. Los autores conciben a la posesión como un exclusivo poder de hecho que tiene un sujeto sobre un bien del cual viene poseyendo, no requiriéndose contar con algún derecho que le sustente, por ser una situación eminentemente fáctica, lo que no le impide que produzcan consecuencias jurídicas, con dicha posesión. Los autores admiten que la prescripción adquisitiva de dominio, no sólo es una institución destinada para la adquisición de la propiedad, sino también tiene utilidad como instrumento de saneamiento, en mérito a que existe una línea jurisprudencial y doctrinaria que opina a favor de esta utilidad [...]

Consideramos que la prescripción adquisitiva de dominio es una acción declarativa, puesto que únicamente se limita a declarar el derecho del poseedor, sin constituirlo, siendo propietario por el mero transcurso del plazo legal, a lo que se suma de manera copulativa los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil [...] La pacificidad de la posesión, como requisito copulativo para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, debe entenderse que esta se da cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; y si aún obtenida de esta forma, pasa a ser pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; en tal sentido, este requisito no significa que la posesión sea “incontrovertida”; por lo que, la interposición de una demanda que tenga como objetivo recobrar la posesión, o todo tipo requerimiento extrajudicial no enerva el carácter de pacificidad de la posesión. [...] La interrupción del plazo prescriptivo de la usucapión, no debe ser confundida con el cuestionamiento a la pacificidad de la posesión; en tal sentido, si el propietario hace valer su derecho, incoando una acción que tienda a recobrarla, deberá entenderse que ha operado la interrupción del plazo prescriptivo mas no la pacificidad de la posesión.

12. A la pregunta doce a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes solicitando prescripción adquisitiva de los inmuebles siempre están en concordancia a la Ley N° 27157? Las respuestas fueron: 41% presenta Regulación de declaratoria de fábrica, 28% señala que es propiedad construida antes de 1997, 16% dice Junto a declaratoria de fábrica existe prescripción adquisitiva, 15% señala que son expediente referido solo predios urbanos. (Tabla N° 12-A)

Mosquera (2015 ob. Cit.) señala que el Perú en los últimos tiempos ha realizado modificaciones significativas a su derecho interno en cuanto a la tramitación de la regularización de la propiedad [...] la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda y las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral como órgano administrativo competente menciona que la prescripción adquisitiva ha venido configurándose como un mecanismo de gran beneficio para sanear titularidades correspondientes a bienes inmuebles urbanos, donde “La prescripción adquisitiva es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el Art. 504 y siguiente del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, también, procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. Por tanto, los expedientes solicitando

prescripción adquisitiva de los inmuebles siempre deben estar en concordancia a la Ley N° 27157, esto lo confirma el 41% de los encuestados que dice que dichos expedientes presenta Regulación de declaratoria de fábrica, 28% señala que es propiedad construida antes de 1997, 16% dice junto a declaratoria de fábrica existe prescripción adquisitiva, 15% señala que son expediente referido solo predios urbanos. (Tabla N° 12-A)

13. A la pregunta trece a los registradores de la SUNART ¿Los expedientes están en concordancia a la Ley N° 27333? Las respuestas fueron 65% presenta Prescripción en terrenos urbanos, 35% presenta Prescripción en terrenos de expansión urbana. (Tabla N° 13) La Ley No. 27333 es complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial; en resumen la Ley N° 27333 interpreta la Ley N° 27157, amplia, esclarece las competencias del Notario en lo referente a Regularización de Edificaciones, Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; en este sentido las respuestas a la pregunta ¿Los expedientes están en concordancia a la Ley N° 27333? Las respuestas fueron 65% presenta Prescripción en terrenos urbanos, 35% presenta Prescripción en terrenos de expansión urbana. (Tabla N° 13-A)

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

1. Queda demostrado que de acuerdo al cuadro de datos cualitativos que presentamos en la contrastación de hipótesis podemos decir que la relación entre las variables es débil, es decir “La influencia de la usucapión es significativo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial que contribuye a la seguridad jurídica de la propiedad de los pobladores del Cono Norte de Lima periodo 2014-2016”.
2. Frente a la Hipótesis “***La influencia de la usucapión es un mecanismo significativo en la prescripción adquisitiva de dominio que contribuye a la seguridad jurídica de la propiedad de los pobladores del Cono Norte de Lima periodo 2014-2016***” se obtuvo un valor de $X^2 = 6,087$ el cual es mayor que el X^2 teórico lo que indica que las variables se encuentran relacionadas y al aplicar la “V de Cramer” se obtuvo un valor de 0,42 lo que indica que la relación que existe entre las variables de estudio es positivamente significativa, siendo nuestra Hipótesis propuesta apoyada por los resultados obtenidos.
3. Con respecto a la hipótesis específica 01 “***La usucapión es un mecanismo significativo en el otorgamiento de la propiedad por la prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo a las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 – 2016***” al obtenerse un valor de “V de Cramer”=0,50 por lo que podemos indicar que se cumple la hipótesis propuesta.
4. Al obtener con los datos de los encuestados un valor de “V de Cramer”=0,43 podemos indicar que la Hipótesis Específica 02 “***La usucapión establece posesión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial como seguridad jurídica de formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 – 2016***”, es apoyada por los resultados obtenidos en el presente estudio.

5. Queda demostrado que la usucapión en sede notarial es un trámite expeditivo de dominio notarial; pudiendo acudir a ella siempre que no existiese fuente de conflictos en cuanto a derechos involucrados y se cuente con los documentos de corte técnico-formal para acreditar la posesión animus dominio.

5.2 RECOMENDACIONES

1. Se hace necesario la usucapión como mecanismo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial que va a contribuir a la seguridad jurídica de la propiedad de los pobladores del Cono Norte, por los antecedentes facticos de la forma como adquirieron sus terrenos, edificaron sus viviendas y otras edificaciones.
2. Es conveniente la usucapión en sede notarial como trámite expeditivo en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte, por tal motivo mucho de los operadores inmobiliarios ven en ella una herramienta muy útil por el tiempo que ahorran en los trámites, que ofrece mayores ventajas en la prescripción adquisitiva de dominio y por estar amparado por las leyes 27157 – 27333.
3. Es importante los operadores inmobiliarios considerando las Leyes N° 27157, 27333.
4. La ley 27333 debe ser difundida ya que facilita los trámites engorrosos una solución de adquisición de un bien inmueble debe ser via notarial par la adquisición de la propiedad al posesionario.
5. La Usucapión es una de las condiciones importantes que garantizara al poseedor lograr en el transcurrir del tiempo la prescripción adquisitiva de dominio

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ALBALADEJO (2007) "La prescripción de la acción reivindicativa". Anuario de Derecho Civil. Lima. Editorial PUCP.
2. ARIAS SCHEREIBER PEZET, Max (2014) "Exegesis". Tomo IV, 1ra edición. Derechos Reales. Lima. Librería Studium.
3. ARRIBAS Guillermo (2013) Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la "caverna"? Lima. PUC.
4. CÓDIGO PROCESAL CIVIL PERUANO
5. CONFERENCIA HABITAT II (1996) Estambul, mimeo.
6. DECRETO LEGISLATIVO Nº 803 - Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, crea COFOPRI. Lima. Normas Legales. Diario El Peruano.
7. DE LA CRUZ Y RIVERO (2007) "Elementos del Derecho Civil". Tomo III. Derechos Reales I y II Parte, Posesión y Propiedad. Barcelona. Editorial Trillas.
8. DE PABLO, COTRERAS, (2006) "Prescripción de la acción reivindicativa". Madrid. Ediciones Aspea.
9. DE SOTO, Hernando (1986) "El Otro Sendero". Lima. Editorial El Barranco SA, Instituto Libertad y Democracia.
10. DE SOTO, Hernando (2000) "El Misterio del Capital". Lima. Empresa Editora El Comercio.
11. DEININGER, Klaus (2003) "Políticas de tierras para el crecimiento y reducción de la pobreza". Miami. Publicación del Banco Mundial.
12. DÍEZ-PICAZO, Luis (2002) "Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos". Lima. Ediciones San Marcos.
13. DURKHEIN, Émile (1893) "La división del trabajo en la sociedad" México. Ediciones Pleyade.
Durkheim Émile (1982) "El suicidio" España. Akal editor
14. FERRER MANTILLA, Dino Eduardo (2013), «La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor» Trujillo, Perú, tesis, para optar el grado de maestro, en la Universidad Privada Antenor Orrego. Perú.

15. GONZALES BARRON, Gunter Hernán (2009) "Comentarios a la nueva legislación inmobiliaria". Lima, 1ra Edición Ara Editores.
16. GONZALES BARRÓN, Günther (2005) "Derechos reales". Lima, Juristas Editores.
17. GONZALES LOLI, Jorge Luis (2012) Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos: Comentarios. Lima. Gaceta Jurídica, 2ª edición.
16. HERING, Rudolf. (2004) "La teoría de la posesión". Madrid. Editorial Reus.
17. JORGE MOSTO, Néstor (2012) "Derechos Reales". Tomo II. Buenos Aires. Editorial Astrea.
18. LAMA MORE, Héctor Enrique (2009) e "La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano" tesis para optar el grado de magister con mención en Derecho Civil, en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.
19. LEY N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaración de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Lima. Diario Oficial El Peruano.
20. LEY COMPLEMENTARIA A LA LEY N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones.
20. LEY N° 27333 (El Peruano, 30/07/2000)
21. LEY DEL NOTARIADO, Decreto Legislativo N° 1049
22. LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, LEY 26662.
23. MANUAL OFICIAL DE LA SUNARP
24. MOSQUERA ROJAS, Nikolay (2015) "La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano" Lima, Ediciones San Marcos.
25. PAPAO, KIPER, Dillo Canesse (2003) "Derechos Reales". Tomo III. Buenos Aires. Editorial De Palma.
26. PANAY CUYA Max Adolfo (2012) "La Sunarp los Registros Públicos y la falsificación documental" Lima. Taurus ediciones.
27. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel (2003) "Derechos Reales-Derecho Hipotecario". Colombia. Ediciones Karpa.

28. PUIS BRUTAU (2008) "Caducidad, Prescripción Extintiva y Usucapión". Barcelona. Editorial Trillas.
29. RIPERT, Georges y Jean BOULANGER. (2011) "Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol". Tomo VI: Los Derechos Reales. Buenos Aires. Planeta
30. Salas Chávez Antonia Cervandina (2013) "Relación entre mandato judicial y los criterios de calificación registral en la IX Sede Lima, Cañete, periodo 2010"
Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho Civil y Comercial, en la Universidad Nacional Federico Villarreal, Lima, Perú.
31. SIGUAS RIVAS, Julián (2010) "Prescripción Adquisitiva y Título Supletorio en Sede Notarial (Ley 27157. 27333)" 1ra Edición. Lima. Librería y Ediciones Jurídicas.
32. Valverde Beteta, Jimmy Eli (2017) tesis para optar el Grado Académico de Maestro, Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco, titulado "Idoneidad de los medios probatorios en procesos de prescripción adquisitiva de dominio en el juzgado civil transitorio de la ciudad de Huánuco, 2015-2016".
33. VARGAS MENDOZA, Selenita Irene (2004) "La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles vía notarial y su acceso a los Registros Públicos" Lima, Ipesa.
34. VARGAS VALDERRAMA Edward (2014) "Medios de Impugnación administrativos. Ley N° 27444" Lima. Ediciones San Marcos.

Referencias Hemerográficas

1. LEDESMA NARVÁEZ, Marianela (2009) "Comentarios al Código procesal Civil". Tomo II. Lima. Revista Gaceta Jurídica.
2. JUNTA DE DECANOS DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL PERU (2004) Revista El Notario Peruano.

Referencias Electrónicas

- http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/junio_2005/boletin24-06.htm
<http://geo.vivienda.gob.pe/dnv/documentos/Normatividad/18.pdf>
<http://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/ds008-2000-mtc.pdf>
<http://es.scribd.com/doc/208433436/Formularios-Ley-27157#scribd>
<http://www.monografias.com/trabajos82/prescripcion-adquisitiva-dominio-inmueble/prescripcion-adquisitiva-dominio-inmueble2.shtml#ixzz4R20evHal>

A N E X O S

MATRIZ DE COHERENCIA INTERNA

<u>PROBLEMA PRINCIPAL</u>	<u>OBJETIVO GENERAL</u>	<u>HIPÓTESIS PRINCIPAL</u>	<u>VARIABLES</u>	<u>TIPO DE INVEST.</u>
<p>¿De qué manera el proceso registral de las prescripciones adquisitivas notariales contribuye al progreso económico y social de la población de los distritos del Cono Norte?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <p>1. ¿Cuál es la relación entre el número de solicitudes y partes notariales de Prescripciones Adquisitivas Notariales realizados en los Distritos del Cono Norte con la implementación de las leyes 27157 y 27333?</p> <p>2. ¿De qué manera las Prescripciones Adquisitivas Notariales NO registradas en la SUNARP en los Distritos del Cono Norte con la implementación de las leyes 27157 y 27333 afecta a esta población?</p> <p>3. ¿Qué relación existe entre el proceso registral de las Prescripciones Adquisitivas Notariales y la seguridad jurídica los inmuebles de la población de los distritos del Cono Norte?</p>	<p>Establecer la influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 para la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima 2014- 2016.</p> <p>OBJETIVOS ESPECIFICOS</p> <p>1. Establecer la influencia de la usucapión en el otorgamiento de la propiedad por la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 2714 – 27333 para la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima 2014 – 2016</p> <p>2. Reconocer que la usucapión es un mecanismo de adquisición de la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157 - 27333 para la formalización de los predios urbanos del cono norte de lima 2014- 2016</p> <p>3. Determinar que la usucapión en la implementación de las leyes 27157 – 27333 establece posesión</p>	<p>La influencia de la usucapión es un mecanismo significativo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial que contribuye a la <i>seguridad jurídica de la propiedad</i> de los pobladores del Cono Norte de Lima periodo 2014-2016</p> <p>H1: La usucapión es un mecanismo significativo en el otorgamiento de la propiedad por la prescripción adquisitiva de dominio notarial según la implementación de las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 – 2016.</p> <p>H2 La usucapión establece posesión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial como seguridad jurídica de formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima en el periodo 2014 - 2016</p>	<p>VI: Influencia de Usucapión</p> <p>INDICADORES</p> <p>Requisitos de prescripción</p> <p>Solicitud al notario con firma de abogado</p> <p>Calificación notarial</p> <p>Admisión de solicitud</p> <p>Notificaciones de tramite</p> <p>Publicaciones</p> <p>Inspecciones notariales</p> <p>Acta Notarial</p> <p>Emisión de Parte Notarial</p> <p>Calificación de registrador en SUNARP</p> <p>Impugnación en Poder Judicial de terceros afectados</p> <p>VD.</p> <p>Prescripciones Adquisitivas Notariales</p> <p>INDICADORES</p> <p>Regulación de declaratoria de fabrica</p> <p>Construcciones antes de 1997 Junto a declaratoria de fábrica existe prescripción adquisitiva</p> <p>Solo predios urbanos.</p> <p>Prescripción en terrenos urbanos.</p> <p>Prescripción en terrenos de expansión urbana.</p>	<p>La presente investigación es de tipo NO Experimental no se manipuló ninguna variable; así mismo se ha medido el tipo y el nivel de relación que existen entre las variables de estudio en las unidades de análisis con la finalidad de saber cómo se puede comportar una de las variables conociendo el comportamiento de la otra variable relacionada</p>

CUESTIONARIO APLICADO A REGISTRADORES DE LA SUNART DEL CONO NORTE DE LIMA, PARA CONOCER SI EL PROCESO REGISTRAL DE LAS PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS NOTARIALES CUMPLEN CON LOS PROCEDIMIENTOS QUE LA NORMATIVIDAD ACTUAL EXIGE

INSTRUCCIONES:

A continuación se presenta una lista de afirmaciones dirigidas a conocer si el proceso registral de las prescripciones adquisitivas notariales cumple con los procedimientos que la normatividad actual indica.

Le agradecemos que conteste el cuestionario, que es anónimo; pues su opinión es muy importante para nosotros. Escriba una X debajo del valor que considere apropiado para cada enunciado.

ITEM	nunca	Casi nunca	A veces	Casi siempre	siempre
Con respecto a los expedientes del proceso registral de las prescripciones adquisitivas.					
1. ¿La solicitud que presentan los interesados ante Notario Público tienen todos los requisitos de prescripción?					
2. ¿Los interesados solicitando prescripción de su inmueble adjuntan la solicitud al notario con firma de abogado?					
3. ¿Los interesados presentan adecuada calificación notarial en sus expedientes donde solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles?					
4. ¿En todos los casos, se evidencia la admisión de solicitud de los interesados solicitando prescripción adquisitiva de sus inmuebles?					
5. ¿Las solicitudes de los interesados pidiendo prescripción adquisitiva de sus inmuebles cuentan con notificaciones de tramite?					
6. ¿Las solicitudes de los interesados pidiendo prescripción adquisitiva de sus inmuebles cuentan con notificaciones de tramite?					
7. ¿Los interesados que solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles, adjuntan las Inspecciones notariales?					
8. ¿Los expedientes de los interesados que pide prescripción adquisitiva de sus inmuebles, cuenta con Acta Notarial?					
9. ¿Los expedientes de los interesados que solicitan prescripción adquisitiva de sus inmuebles presenta emisión de Parte Notarial?					
10. ¿Los expedientes de los interesados, cuenta con calificación de registrador en SUNARP?					
11. ¿Las solicitudes de los interesados presenta impugnación en el Poder Judicial de terceros afectados?.					
Concordancia a la Ley N° 27157	nunca	Casi nunca	A veces	Casi siempre	siempre
12. ¿Los expedientes solicitando prescripción adquisitiva de los inmuebles siempre están en concordancia a la Ley N° 27157?					
En concordancia a la Ley N° 27333	nunca	Casi nunca	A veces	Casi siempre	siempre
13. ¿Los expedientes están en concordancia a la Ley N° 27333?					

CUESTIONARIO APLICADO A LA POBLACION DE LOS DISTRITOS DEL CONO NORTE DE LIMA, PARA CONOCER SI EL PROCESO REGISTRAL DE LAS PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS NOTARIALES SATISFACE SUS EXPECTATIVAS PROCEDIMENTALES QUE LA NORMATIVIDAD ACTUAL EXIGE

A continuación se presenta una lista de afirmaciones dirigidas a conocer si el proceso registral de las prescripciones adquisitivas notariales cumple satisface sus expectativas procedimentales que la normatividad actual indica.

Le agradecemos que conteste el cuestionario, que es anónimo; pues su opinión es muy importante para nosotros. Escriba una X debajo del valor que considere apropiado para cada enunciado.

ITEM	nunca	Casi nunca	A veces	Casi siempre	siempre
Con respecto a los expedientes del proceso registral de las prescripciones adquisitivas.					
1.¿La solicitud que usted presenta ante Notario Público tienen todos los requisitos de prescripción adquisitiva exigidos por Ley?					
2.¿Cuándo usted solicita prescripción de su inmueble adjunta la solicitud al notario con firma de abogado?					
3.¿Presenta adecuada calificación notarial en su expediente donde usted solicita prescripción adquisitiva de su inmueble?					
4.¿En todos los casos, se evidencia la admisión de su solicitud donde pide prescripción adquisitiva de su inmueble?					
5.¿Vuestra solicitud pidiendo prescripción adquisitiva de su inmueble cuenta con las notificaciones de trámite?					
6.¿El expediente donde usted pide prescripción adquisitiva de su inmueble, cuenta con Acta Notarial?					
7.¿El expediente donde usted solicita prescripción adquisitiva de su inmueble presenta emisión de Parte Notarial?					
8.¿El expediente donde usted solicita prescripción adquisitiva de su inmueble cuenta con calificación del registrador en SUNARP?					
9.¿Alguna vez su solicitud donde solicita prescripción adquisitiva de su inmueble presenta impugnación en el Poder Judicial de terceros afectados?.					

**CUESTIONARIO SOBRE EL PROCESO REGISTRAL DE LAS PRESCRIPCIONES
ADQUISITIVAS NOTARIALES ENTREGADOS A 9 NOTARIOS DE LOS DISTRITOS DEL CONO
NORTE DE LIMA**

A continuación se presenta una lista de tres preguntas sobre las leyes N° 27157 y N° 27333 que guardan relación con la prescripción adquisitiva de dominio de los predios urbanos en el Cono Norte de Lima

ITEM	nunca	Casi nunca	A veces	Casi siempre	siempre
¿Favorece a la población del Cono Norte la formalización de los predios urbanos con la implementación de las leyes 27157-27333?					
¿Se han presentado reclamos legales en las solicitudes de la población del Cono Norte pidiendo prescripción adquisitiva de dominio con la aplicación de las leyes 27157 y 27333?					
¿Debe continuar la formalización de los predios urbanos en el Cono Norte con la implementación de las leyes 27157- 2733?					

TABLA DE NÚMEROS ALEATORIOS

Tomado de: Freund, John E. (1988) Estadística Elemental Moderna
Treinta y un mil

1-4	5-8	9-12	13-16	17-20	21-24	25-28	29-32	33-36	37-40
8735	6744	5149	1898	9784	7522	5329	1052	2687	5492
2552	2067	3599	4888	4068	6368	8239	3847	9139	1100
8717	8331	2559	8748	2580	2408	8145	2132	9008	4431
0504	4035	7295	4856	7757	6319	8019	4852	0647	6498
8116	0924	9171	2976	5401	5347	3067	6293	5658	1001
5485	7988	5791	1169	1022	7187	2492	5264	4282	7895
4478	1918	3540	2766	8972	2117	7169	9517	9717	6260
9720	9897	3733	9375	1888	3585	4605	0720	0817	6624
9877	5751	4041	7624	1854	6061	7913	9457	5073	8968
7812	7730	8330	5928	7333	4707	6007	4538	8210	7319
4119	7062	4346	0613	2238	3118	6460	0714	4916	2816
7064	3055	6746	9579	6366	8256	6710	7077	0322	4218
0656	0989	6887	7919	3594	0618	1794	7281	7377	9239
2946	1828	0888	4856	4944	6782	7267	2883	1026	5813
4214	5551	7295	2925	1518	2568	4892	8716	7843	1747
3375	8715	1523	1379	6273	7669	0977	8265	7247	5956
0980	9961	9808	3411	8879	0832	4678	3358	4116	1223
9831	5750	8580	5339	0592	5442	2901	3523	0984	9664
5170	5255	8312	9502	7911	4979	8795	9848	8868	6477
2783	6107	4905	4620	3578	3134	4250	6811	4214	2977
7884	6915	6442	9239	3608	5639	3502	9278	4663	8208
2212	8966	4909	9910	6253	1931	8183	5043	3742	1000
6941	5954	8272	4466	6403	7659	1212	4156	3490	2606
5499	4654	5138	5907	6421	8117	8847	2305	6343	0867
9991	8479	9262	4424	0134	4516	3356	1778	4286	7094