

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
NUEVOS TIEMPOS, NUEVAS IDEAS
ESCUELA DE POSGRADO
Doctor Luis Claudio Cervantes Liñán



MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

Tesis

**“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SUS
IMPLICANCIAS Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN
SEDE NOTARIAL”**

PRESENTADO POR:

ERICK FIDEL BERROCAL QUISPE

Para optar el grado de Maestro en Derecho Notarial y Registral.

Asesor de tesis: Dra. LITA NATALIA SÁNCHEZ CASTILLO

LIMA - PERÚ
2018

ÍNDICE

Resumen	
Abstract	
Introducción	

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Histórico	01
1.1.1	Prescripción adquisitiva de dominio.....	01
1.1.2	Derecho a la propiedad	04
1.2	Marco Legal	08
1.2.1	Prescripción adquisitiva de dominio.....	08
1.2.2	Derecho a la propiedad	16
1.3	Marco Teórico	20
1.3.1	Prescripción adquisitiva de dominio.....	20
1.3.2	Derecho a la propiedad	33
1.4	Investigaciones	49
1.4.1	Investigaciones Nacionales.....	49
1.4.2	Investigaciones Internacionales	52
1.5	Marco Conceptual.....	53

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planeamiento del Problema	56
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática	56
2.1.2	Antecedentes Teóricos	57
2.1.3	Definición del Problema.....	57
2.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación	59

2.2.1	Finalidad	59
2.2.2	Objetivo General y Específicos	60
2.2.3	Delimitación del Estudio	61
2.2.4	Justificación e Importancia del Estudio	61
2.3	Hipótesis y Variables.....	62
2.3.1	Supuestos Teóricos.....	62
2.3.2	Hipótesis Principal y Específicas	62
2.3.3	Variables e Indicadores	63

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra.....	65
3.2	Diseño Utilizado en el Estudio.....	67
3.3	Técnica e Instrumento de Recolección de Datos	67
3.4	Procesamiento de Datos.....	68

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de Resultados.....	69
4.2	Contrastación de Hipótesis	100
4.3	Discusión	108

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones	110
5.2	Recomendaciones.....	111

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

Referencias electrónicas

ANEXOS:

01 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

03 Ficha de validación del instrumento de investigación juicio y expertos

RESUMEN

El Código Civil Peruano indica que toda persona que haya poseído un bien inmueble de manera pacífica, pública, continua y como propietario, por 5 o 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 objetivo general del trabajo de investigación fue demostrar si la prescripción adquisitiva de dominio incide en el derecho a la propiedad en sede notarial.

El tipo de investigación fue explicativo y el nivel aplicativo; por otro lado, el método y diseño de investigación fue *expos facto* o retrospectivo; y con relación a la población objeto de estudio estuvo constituida por el Colegio de Abogados de Lima (CAL) y la muestra fue de 378 Abogados hábiles con un muestreo probabilístico de probabilidad del 95% de confianza y con un margen de error de 5%.

Los instrumentos utilizados para la medición de las variables fue la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario, el cual fue validado por Jueces expertos para ello realizaron la evaluación con el Grado de Doctores en Derecho, quienes dieron la validación de criterios y de constructo.

En conclusión se ha demostrado que la prescripción adquisitiva de dominio incide significativamente en el derecho a la propiedad en sede notarial.

Palabras claves: Prescripción adquisitiva de dominio, derecho a la propiedad, posesión de buena fe, límites y linderos de la propiedad.

ABSTRACT

The Peruvian Civil Code states that any person who has owned a real estate peacefully, publicly, continuously and as an owner, for 5 or 10 years, can claim the property title of the property. This way of acquiring the property is called : Acquisition prescription of domain or usucapion.

The general objective of the research work was to demonstrate whether the acquisitive prescription of ownership affects the right to property in the notary.

The type of investigation was explanatory and the application level; On the other hand, the method and design of the research was expository or retrospective; and in relation to the population under study was constituted by the Bar Association of Lima (CAL) and the sample was 378 skilled lawyers with a probabilistic probability sampling of 95% confidence and with a margin of error of 5%.

The instruments used for the measurement of the variables was the technique of the survey with its instrument, the questionnaire, which was validated by expert Judges. For this, they carried out the evaluation with the Degree in Law, who gave the validation of criteria and construct.

In conclusion, it has been shown that the acquisition of property has a significant impact on the right to property in the notary.

Keywords: Acquisitive prescription of ownership, right to property, possession of good faith, boundaries and boundaries of property.

INTRODUCCIÓN

En cuanto al desarrollo de la tesis, se encuentra dividido en cinco capítulos: Fundamentos Teóricos de la Investigación; El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables; Método, Técnica e Instrumentos; Presentación y Análisis de los Resultados; finalmente Conclusiones y Recomendaciones, acompañada de una amplia Bibliografía, la misma que sustenta el desarrollo de esta investigación; así como los Anexos respectivos.

Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación, abarcó el marco legal y teórico con sus respectivas conceptualizaciones sobre: *colaboración eficaz y robo agravado*; donde cada una de las variables se desarrollaron con el apoyo de material procedente de especialistas en cuanto al tema, quienes con sus aportes enriquecieron la investigación; también dichas variables son de gran interés y han permitido clarificar desde el punto de vista teórico conceptual a cada una de ellas, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

Capítulo II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables, se puede observar que en este punto destaca la metodología empleada para el desarrollo de la tesis; destacando la descripción de la realidad problemática, objetivos, delimitaciones, justificación e importancia del estudio; terminando con las hipótesis y variables.

Capítulo III: Método, Técnica e Instrumentos, estuvo compuesto por la población y muestra; diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos; terminando con el procesamiento de datos.

Capítulo IV: Presentación y Análisis de los Resultados, se trabajó con la técnica del cuestionario, el mismo que estuvo compuesto por preguntas en su modalidad cerradas, con las mismas se realizaron la parte estadística y luego la parte gráfica, posteriormente se interpretó pregunta por pregunta, facilitando una mayor comprensión y luego se llevó a cabo la contrastación de cada una de las hipótesis, terminando con la discusión.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones, las mismas se formularon en relación a las hipótesis y a los objetivos de la investigación y las recomendaciones, consideradas como viables.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO HISTÓRICO

1.1.1 Prescripción adquisitiva de dominio

Con relación al tema de investigación el autor **GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2015)** nos da la siguiente información: La historia del derecho Romano no informa que fue Justiniano quien unificó la usucapión como la antecesora de la prescripción breve o corta (u ordinaria), es decir, la usucapión para los muebles y la prescripción para los bienes inmuebles. En el derecho Romano la llamada *prescriptio longissimi temporis*, se producía en un plazo dilatado de 30 a 40 años, desde luego, sobre bienes *extracomercium*, y cuando no se podía invocar un título justo. La usucapión fue, *strictu sensu*, el antecedente de la prescripción

corta u ordinaria, y en cuanto a la prescripción *longi temporis*, es el antecedente de la prescripción larga o extraordinaria.

Los jurisconsultos romanos distinguieron la usucapión, que fue la figura original para la adquisición de las cosas con justo título, y perfeccionar el título; luego apareció el instituto de la prescripción propiamente, para la posesión de los fundos. La Ley de las XII tablas llegó a regular la prescripción adquisitiva, limitándola en su acceso desmesurado y prohibiendo la usucapión de los bienes que fueron robados, con una clara idea de la operancia del justo título y la buena fe en el ejercicio de la posesión. La historia también nos informa que fue Justiniano el gran artífice de la consolidación del derecho romano con el denominado *Corpus Iuris Civile*, asimismo fue quien unió la usucapión con la prescripción *longi temporis*, de esta manera y a la fecha, la "usucapión" y la "prescripción adquisitiva", de data romana, son utilizadas en acepción sinonímica o como conceptos equivalentes. En consecuencia, la institución prescriptoria que nos ocupa, fue conocida y reglamentada desde la antigua Roma. Luego fue incluida en la legislación napoleónica, y desde allí se irradió a los ordenamientos jurídicos civiles de Latinoamérica, siendo recepcionada en nuestro medio por el Código Civil de 1852, hasta llegar a nuestros días.

La Comisión Revisora del Código Civil, pretende alterar todo el sistema de modo originario de adquirir la propiedad por usucapión al insinuar la modificación del artículo 950, haciendo "que la usucapión sólo proceda en bienes no registrados", "que en la copropiedad el copropietario que ejerce la posesión con exclusividad pueda usucapir". Algo absurdo frente a lo establecido

por el actual artículo 950 del Código Civil, en cuanto la demanda que contiene la pretensión de prescripción adquisitiva de propiedad, incluso puede ser interpuesta en contra del propietario que mantiene inscrita la propiedad y, declarada fundada dicha pretensión, se dispone la cancelación de esa inscripción, ordenándose que se proceda con la inscripción a favor del nuevo propietario o usucapiente, es decir, la usucapición debe proceder sobre bienes registrados o no registrados. La Comisión olvida que se trata del modo originario de adquirir la propiedad fundado en la posesión *ad usucapionem*, y que en la posesión en el derecho real moderno es el nacimiento de un derecho (propiedad), el contenido de un derecho (propiedad) y el fundamento de un derecho (usucapición, protección jurisdiccional).

En cuanto a que la Comisión pretende "innovar" que "el copropietario que ejerce la posesión exclusiva del bien común pueda usucapir o transformarse en propietario individual"; atenta lo instituido en el derecho comparado, que establece que cualquier copropietario tenga o no la posesión exclusiva del bien común está prohibido de usucapir, lo contrario, como plantea la Comisión, es simplemente un contrasentido, toda vez que en el artículo propuesto, inciso 1 dice: "...se adquiere por prescripción mediante la posesión, como propietario..." (*animus domini*). Es de elemental conocimiento que ningún copropietario por mucho que mantenga la posesión exclusiva "es poseedor como propietario", tan es así que cualquiera de los copropietarios puede defender el bien común, como por ejemplo, reivindicar, sin la autorización de los demás copropietarios. El artículo 950 del Código Civil no necesita ni requiere modificaciones. (p. 115)

1.1.2 Derecho a la propiedad

La historia del derecho nos informa que la propiedad es el concepto que más cambios ha sufrido por factores políticos, sociales, económicos y, en las últimas décadas, por el gran avance de la tecnología y de la ciencia, de tal suerte que la propiedad no tiene hoy, y al parecer nunca tuvo, un solo significado (unívoco), pues se ha mostrado siempre multívoca y hoy más que nunca dados los factores aludidos, que son generadores de diferentes formas específicas de propiedades, claro está más allá de su estrecha naturaleza privada o individual.

La propiedad, según **PLANIOL, Marcelo y Georges, RIPERT (2010)** *"es un hecho histórico anterior a toda legislación, ella igual que la familia constituye una fuerza social, la propiedad individual justificada, ampliamente su existencia por los servicios que ofrece a la humanidad"*. Y es que la propiedad individual en el derecho moderno se inclina al cumplimiento de su función social, porque la propiedad estrictamente individual, personalista o egoísta, ha cedido espacio a la propiedad en función del interés social, llegándose a hablar, inclusive, de una propiedad metaindividual cuando está vinculada a la tercera generación de los derechos humanos.

En el derecho romano, la propiedad descansó sobre cosas corporales, en el derecho moderno se extiende a las cosas incorporeales, y esto precisa cada vez más el objeto, y por tanto el concepto, de la propiedad porque, como dice SAVATTIER, quien es citado por **PLANIOL, Marcelo y Georges, RIPERT (2010)**,

“hoy se trata de buscar un concepto más concreto, en función de su destino cada vez existe menos una propiedad en abstracto”.

Es la naturaleza de los bienes la que crecientemente va creando las llamadas propiedades, o como bien expresa Josserand, “no se puede hablar de propiedad, sino de propiedades, así hay, una propiedad inmobiliaria y otra mobiliaria, rural o agraria, urbana, del sub subsuelo, de la superficie o del suelo, del aire, de las montañas, del agua, etc.”.

Además, los estudios de los derechos reales sobre el bien propio, tiene soporte principal en el derecho de propiedad, con las potestades básicas de uso y de disposición de los bienes, o de acuerdo a la naturaleza de los bienes sobre los cuales recaen esas potestades. (p. 225)

Es así que la propiedad sobre un bien siempre será de contenido económico y de utilidad. Esto quiere decir, que para comprender los derechos reales sobre bien propio, es preciso partir de la extraordinaria capacidad creadora de trabajo, que incorpora a los bienes su alor de uso; así, enseña el profesor **CUADROS VILLENA, Carlos F. (2015)** que “la utilidad que prestan los bienes en las relaciones sociales, constituye su valor de uso, su aptitud para satisfacer necesidades materiales o espirituales del hombre”. Por consiguiente, los bienes materiales en general se adquieren o se intercambian porque son útiles; y por ende, porque satisfacen las necesidades materiales y espirituales de su propietario. (p. 130)

Es así que para el autor **GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2015)** no existen bienes absolutamente inútiles, porque dejarían de ser bienes, pues todo bien está destinado a satisfacer las exigencias de su titular (sujeto de derecho), de tal manera que encontramos que el valor de los bienes está ínsito en su utilidad individual o social.

Asimismo, el concepto de utilidad de un bien para su propietario, varía en el tiempo y en el espacio, lo que antes fue inútil ahora puede ser de utilidad para el individuo o la sociedad, o sea, un bien puede ser útil para una persona o sociedad y para otras no, siendo así el valor y la utilidad de los bienes resultan relativos y dentro de esta relatividad juegan un papel muy importante las reglas del intercambio de los mismos, como dijimos, para unos serán útiles, para otros no.

En las sociedades de difícil acceso a la propiedad individual como la nuestra , existen desigualdades muy marcadas entre los hombres, y los efectos que generan profundizan las diferencias entre ricos y pobres, que muchas veces se perpetúan como ocurre, por ejemplo, con la sucesión hereditaria, en la que los herederos siguen siendo ricos aunque no les haya costado nada. Como contrapartida a estas afirmaciones se sostiene que la propiedad es la que motiva el avance cultural y el desarrollo económico social del hombre, a quien no se le puede privar del aliciente patrimonial, porque sería como privarle de su trabajo, con la nota relevante que el trabajo para el hombre, a más de dignificarle, le otorga una retribución justa, como fuente de

riqueza y expresión de libertad (que se tangibiliza en la propiedad sobre los bienes).

El derecho de propiedad como institución jurídica va evolucionando o cambiando junto a la ciencia y la tecnología, lo cual nos indica, que está en una constante dinámica procurando la suma mayor de facultades que se le debe conceder a su titular, sin descuidar las limitaciones establecidas por la ley. Así llegamos a la propiedad de hoy, que no es más e *diminus* romano sacramental, sino un derecho relativo caracterizado por ser al mismo tiempo un deber (derecho-deber), que se trasunta en su funcionalidad social extendida a su nueva expresión en lo eco-ambiental. El propietario de hoy no sólo conoce derechos, sino básicamente la imposición de obligaciones. Aquí rige el principio del uso racional de los bienes en función del interés social.

Podemos concluir estas nociones generales sobre la propiedad, afirmando que en nuestros tiempos ésta no es sólo un poder jurídico de hacer o no hacer librado al albedrío de su titular, sino, que sustancialmente es una relación patrimonial que se sustenta en la utilidad no sólo para su titular (derecho), sino también p ara la sociedad (deber). En consecuencia, es un derecho social y fundamental, al cual todos, sin distinción alguna, tiene acceso; y esto, es viva preocupación de hombre actual, como nos recuerda la proclama de la Asamblea General de las Naciones Unidas (París, 10 de diciembre de 1948), que en su artículo 17, expresa: "Que toda persona, sola o en colectividad tiene derecho a la propiedad. Nadie puede ser arbitrariamente privada de ella". (Ob.Cit., p. 266)

1.2 MARCO LEGAL

1.2.1 Prescripción adquisitiva de dominio

- **Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones LEY N° 27333.**

CONCORDANCIAS: R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios, Art. 58.

En cuanto al **artículo 1** sobre **los alcances de la presente**, señala que la Ley de 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.

Con relación al **artículo 2** sobre **la función Notarial en la Ley N° 27157** señala lo siguiente: 2.1 Precísase que la certificación y verificación de la documentación que se adjunta al formulario registral a que se refiere el párrafo 5.1 del Artículo 5 de la Ley N° 27157 es la constatación efectuada por el notario respecto de 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, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

2.2 El Notario, para los efectos de constatar la existencia del acuerdo a que se refiere el Artículo 6 de la Ley N° 27157, sólo certificará haber tenido a la vista el acta simple respectiva, acompañada de las cartas notariales cursadas y la publicación del correspondiente aviso, de ser el caso; así como que la reunión de propietarios se realizó dentro del plazo de 10 (diez) días útiles, contados a partir de la convocatoria, previsto en el numeral 6.1 del Artículo 6 de la Ley N° 27157. Consecuentemente son los interesados quienes asumen la responsabilidad respecto a la veracidad de lo manifestado y la autenticidad de la documentación presentada. Para su inscripción en el registro correspondiente se adjuntará el acta simple.

2.3 El acuerdo adoptado debe constar en acta simple firmada por los concurrentes. Si el acuerdo se adoptó sin la asistencia de todos los propietarios, una copia del acta deberá exhibirse por lo menos durante 3 (tres) días consecutivos en los lugares más visibles de la edificación. Si el acuerdo se adoptó con la asistencia de todos los propietarios, no requerirá de publicación alguna. En los casos en que se haya acordado la modificación del porcentaje de participación en las áreas comunes, si no asistieron a la reunión todos los propietarios, además de la exhibición antes referida, se deberá publicar, por una vez, un extracto del acuerdo

en el Diario Oficial El Peruano y en otro de los de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble.

Por otro lado el **artículo 3** sobre **la alternativa de regularización mediante instrumento público notarial** presenta los siguientes puntos:

3.1 El procedimiento de regularización de edificaciones que realice, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad registrado o que conste por escritura pública y que no requiera de saneamiento, se tramita, sin necesidad de intervención notarial, con la intervención de un ingeniero civil o arquitecto colegiado, debidamente inscrito como verificador responsable. Efectuada la inscripción, el registro público remite a la municipalidad respectiva una de las copias completas del expediente para los efectos tributarios y catastrales correspondientes. La otra copia podrá ser recabada por el interesado directamente del registro.

3.2 La regularización de edificación que realice, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad que conste en documento de fecha cierta, resolución administrativa o que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio, formación de título supletorio o rectificación de área o linderos, necesariamente se tramita ante notario público; salvo los procedimientos de regularización que tramite la COFOPRI en los procesos de formalización a su cargo, los que se sujetarán a sus propias normas.

De igual manera el **artículo 4** sobre **la acumulación o subdivisión** señala que la acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el Artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

CONCORDANCIAS: R. N° 119-2003-SUNARP-SN

Asimismo el **artículo 5** sobre **trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio** indica que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de

testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al

Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141 del Código Procesal Civil.

k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

CONCORDANCIAS: R. N° 540-2003-SUNARP-SN,
Reglam.Insc.Reg.Predios., Art. 134.

Por otro lado el **artículo 6** sobre **trámite para la primera inscripción de dominio** presenta los siguientes puntos:

6.1 La declaración notarial de formación de títulos supletorios para solicitar la primera inscripción de dominio a que se refiere el Artículo 22 de la Ley N° 27157 se sujetará al mismo procedimiento establecido en el artículo precedente, en cuanto sea aplicable.

6.2 Cuando se haya solicitado la declaración notarial para la primera inscripción de dominio a que se refiere el Artículo 22 de la Ley N° 27157, sobre la base de títulos con por lo menos 5 (cinco) años de antigüedad, el Notario verificará que se trate de documentos de fecha cierta que contengan actos jurídicos de enajenación, salvo en los casos en que la ley establezca una formalidad solemne para dicho acto. El Notario también verificará el cumplimiento del tracto sucesivo archivando los documentos presentados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

6.3 En cualesquiera de los supuestos a los que se refieren los 2 (dos) numerales anteriores, el solicitante debe presentar ante el Notario la certificación del Registro de Propiedad Inmueble respectivo y del Registro Predial Urbano, de ser el caso, en el sentido de que el inmueble materia del asunto no contencioso no se encuentra inmatriculado.

6.4 Para la inmatriculación del inmueble no será exigible la documentación catastral establecida por el Decreto Supremo N° 002-89-JUS.

De igual manera el **artículo 7** sobre **la inscripción en los Registros Públicos** presenta los siguientes numerales:

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

Con relación al **artículo 8** señala que de los efectos de la regularización de edificaciones previstas en el Artículo 36 de la Ley N° 27157, se debe de tener en cuenta los siguientes puntos:

8.1 Las edificaciones que se construyan a partir de la vigencia de la Ley N° 27157 sin cumplir con los procedimientos que ésta establece, serán sancionadas con una multa equivalente al 10% (diez por ciento) del valor declarado de la obra, que constituye renta propia de la municipalidad respectiva.

8.2 La aplicación de la multa establecida en el Artículo 36 de la Ley N° 27157 no exime del cumplimiento de los requisitos técnicos y urbanos establecidos en la normatividad correspondiente. Por tanto, para la inscripción de la declaratoria de fábrica el interesado debe obtener de la Municipalidad respectiva una resolución que certifique el cumplimiento de las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones, la zonificación vigente y demás normas municipales aplicables.

8.3 La resolución se expedirá en un plazo no mayor a 20 (veinte) días útiles contados a partir de la presentación de la

solicitud y del pago de la multa a que se refiere el párrafo precedente. De no expedirse la resolución en el plazo previsto se aplica el silencio administrativo positivo.

8.4 Las Municipalidades, de acuerdo a su Ley Orgánica tienen la facultad de imponer las sanciones correspondientes, inclusive la demolición, cuando la edificación no haya cumplido con las normas a que se refiere el presente artículo.

1.2.2 Derecho a la propiedad

- **Constitución Política del Perú**

En cuanto al **artículo 70** sobre **Inviolabilidad del derecho de propiedad** señala que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

- **Código Civil.**

SECCIÓN TERCERA: DERECHOS REALES PRINCIPALES:
TÍTULO II: PROPIEDAD: Capítulo Primero: Disposiciones Generales.

Con relación al **artículo 923°** sobre **derecho de propiedad: Atribuciones** señala que la propiedad es el poder jurídico que

permite usar, disfrutar y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

De igual manera el **artículo 924°** sobre **ejercicio abusivo del derecho de propiedad** señala que aquél que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados.

Por otro lado el **artículo 925°** sobre **restricciones legales de la propiedad** indica que las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

De igual modo el **artículo 926°** sobre **retribuciones convencionales** señala que las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo.

Asimismo el **artículo 927°** sobre **acción reivindicatoria** indica que la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

Con relación al **artículo 928°** sobre **régimen legal de la expropiación** señala que la expropiación se rige por la legislación de la materia, con el fin que el propietario no se vea perjudicado con su propiedad.

CAPÍTULO SEGUNDO: ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD: Sub-capítulo III: Accesión.

Respecto al **artículo 941°** sobre **edificación de buena fe en terreno ajeno** señala que cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.

Por otro lado el **artículo 942°** sobre **mala fe del propietario del suelo** indica que si el propietario del suelo obra de mala fe, la opción de que trata el artículo 941° corresponde al invasor de buena fe, quien en tal caso puede exigir que se le pague el valor actual de la edificación o pagar el valor comercial actual del terreno.

Asimismo el **artículo 943°** sobre **edificaciones de mala fe en terreno ajeno** refiere que cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.

En cuanto al **artículo 944°** sobre **invasión del suelo colindante** señala que cuando con una edificación se ha invadido parcialmente y de buena fe el suelo de la propiedad vecina, sin que el dueño de ésta se haya opuesto, el propietario del edificio

adquiere el terreno ocupado, pagando su valor, salvo que destruya lo construido.

Si la porción ocupada hiciere insuficiente el resto del terreno para utilizarlo en una construcción normal, puede exigirse al invasor que lo adquiere totalmente.

Cuando la invasión a que se refiere este artículo haya sido de mala fe, regirá lo dispuesto en el artículo 943°.

De igual modo el **artículo 945°** sobre **edificación o siembra con materiales, plantas o semillas ajenas** refiere que el que de buena fe edifica con materiales ajenos o siembra plantas o semillas ajenas adquiere lo construido o sembrado, pero debe pagar el valor de los materiales, plantas o semillas y la indemnización por los daños y perjuicios causados.

Si la edificación o siembra es hecha de mala fe se aplica el párrafo anterior, pero quien construye o siembra debe pagar el doble del valor de los materiales, plantas o semillas y la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

SUB-CAPÍTULO IV: TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.

Por otro lado el **artículo 947°** sobre **transferencia de propiedad de bien mueble** indica que la transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente.

De igual modo el **artículo 948°** sobre **adquisición a non dominus de bienes muebles** señala que quien de buena fe y

como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el anajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal.

En cuanto al **artículo 949°** sobre **transferencia de propiedad del bien inmueble** indica que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

1.3 MARCO TEÓRICO

1.3.1 Prescripción adquisitiva de dominio

Tanto en la doctrina como la legislación, desde los romanos hasta la actual ciencia *ius* real, la usucapión o prescripción adquisitiva, participa de la importancia que la historia del derecho le atribuye a la posesión, y llega a tener su propia relevancia jurídica al estar directamente conectada con el derecho de propiedad, es más, por ser el modo idóneo de poner término a la separación entre la propiedad y la posesión. De allí, y con mucha razón, en la antigüedad se le atribuyó la relevante calificación de patrona del género humano, sobre todo por ser el modo de adquirir la propiedad que mayor seguridad ofrece para perfeccionar el título obtenido en acto de buena fe, o en su caso, para transformar al poseedor directo, real efectivo, en propietario.

Tal es así que el autor **GÓMEZ, L. (2013)** define la usucapión o prescripción adquisitiva como: ***"Un modo de adquirir los derechos reales ajenos, o de constituir***

derechos reales sobre bienes ajenos, mediante la posesión de las cosas, por el tiempo y con los requisitos legales". (p. 27)

Como se puede apreciar, se trata de una definición simple, pero incluye algunos elementos como la posesión, el tiempo y las exigencias de la ley; sin embargo, omite el elemento del comportamiento del poseedor.

Es así que según los autores **PLANIOL, Marcelo y Georges, RIPERT (2010)** la usucapión es concebida como: ***"El modo de adquirir la propiedad de una cosa mediante la posesión prolongada durante un período de tiempo determinado"***. (p. 69)

Por otro lado, los autores **MAZEAUD, Henri y León, MAZEAUD (2012)** señalan que la prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.

Además añade, que para toda usucapión se exigen tres requisitos:

1. Una cosa susceptible de posesión (siendo que las cosas del dominio público, las cosas comunes, las universalidades, los bienes sujetos a inalienabilidad por la ley, son imprescriptibles por no ser susceptibles de posesión, al igual, que los monumentos históricos quedan fuera de la usucapión; fuera de las excepciones acotadas, la usucapión puede recaer sobre cualquier mueble o inmueble);

2. Una posesión no viciosa y
3. El transcurso de un plazo, calculándose el mismo por días.

En suma, la prescripción adquisitiva o usucapión, *es el modo de adquirir la propiedad basada en la posesión constante por el transcurso de cierto tiempo que señale la ley de un bien determinado usándolo como propietario, es decir ejerciendo los poderes fácticos de la propiedad.* (p. 220)

Como podemos ver, las definiciones que proponen los juristas son casi de contenido uniforme, cuidando no dejar de lado los elementos sustanciales como la posesión y el tiempo transcurrido. Así piensa también el especialista **ALBALADEJO, Manuel (2011)** cuando manifiesta que: "***La usucapión o prescripción adquisitiva es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley***". (p. 47)

Es importante señalar que en las definiciones, el objetivo de la usucapión no es sino el de otorgar seguridad jurídica al ejercicio mismo de la propiedad, y esto lo ratifica el notable **JOSSERAND, Luis (2011)** al definir la usucapión como: "Un modo de consolidar la propiedad, pues si no existiera la prescripción todos los derechos de propiedad estarían en peligro, ya que habría que remontarse siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título sería firme". La probanza del derecho de propiedad que señala el autor, fue conocida por los romanos como la "prueba diabólica", que desde luego en la actualidad

opera cuando se trata de acreditar el derecho de propiedad que provenga del modo derivado. (p. 37)

Por ultimo en palabras de **CASTAÑEDA, Jorge Eugenio (2012)** la prescripción es: ***"Un modo de adquirir el dominio. Quien prescribe adquiere el derecho de propiedad. La posesión de quien prescribe debe ser la que tienen quien se cree dominus de la cosa"***. (p. 105)

De ahí que el autor **TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. (2013)** señala que ***la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del mismo por un determinado lapso de tiempo cumplido con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad.***

Por tanto, la institución de la prescripción, es la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, convirtiendo un hecho en derecho, como lo es la posesión en propiedad.

Asimismo, el instituto jurídico sustantivo de la prescripción adquisitiva, *permite la declaración del derecho de propiedad a favor de quien se encuentre ejerciendo un derecho de posesión tal, que ante los demás aparezca como si fuera el propietario del bien, precisamente porque lo posee con animus domini, esto es, creyéndose propietario, lo que subsecuentemente permitirá advertir una posesión pacífica, pública y continua.*

Además, ha quedado establecido que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión tiene por objeto transformar una situación de hecho (la posesión) en una de derecho (reconocimiento de la titularidad) a favor del poseedor que no ha sido interrumpido durante el tiempo que poseyó. (p. 55)

Por su parte, el autor **GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2015)** define la usucapión o prescripción adquisitiva de la propiedad, en armonía con los Artículos 950 y 951 del Código Civil: ***Es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; en el primer caso, con justo título y buena fe (prescripción corta u ordinaria o propiamente usucapión) al culmen de un plazo corto de cinco años; y en el segundo caso, sin buena fe ni justo título (prescripción adquisitiva larga o extraordinaria), al culmen de un plazo largo de diez años. En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica, pública y para sí o como propietario.***

En este caso se puede apreciar la exigencia legal para la prescripción adquisitiva corta (parte *in fine* del art. 950 del Código Civil), el acreditar el documento en el que conste el título de adquisición, pero sometido a la buena fe del poseedor, quien la debe ostentar desde cuando asumió la posesión con la plena convicción de haber adquirido la propiedad en acto de buena fe y válidamente. Sin duda, el origen de este modo de adquirir la propiedad está fundado en la buena fe, la que le da vida a la

usucapión para perfeccionar el título ineficaz. Título ineficaz que fue provocado por la actitud de mala fe del transferente, de tal manera que la buena fe básicamente debe reposar en el adquirente o poseedor.

La originalidad del usucapión corta, en la exigencia de un título obtenido de buena fe (compraventa, donación, permuta, etc.). Algunos creen que el "justo título" es el fundamento para la originalidad de esta clase de usucapión, lo que no es así, porque esa originalidad pasa a ser sostenida por la fuerza del principio de la buena fe, si se tiene en cuenta que una vez descubierto por el adquirente, que su transferente no fue el titular del bien o careció de capacidad para enajenar, aquel documento donde reposaba el justo título, deja de tener validez, para nacer la originalidad de la usucapión corta fundada en la posesión de buena fe del usucapiente. Y es en ella que nosotros percibimos la originalidad de la prescripción ordinaria o corta.

Es cierto que en la doctrina, como en la ley, existe unanimidad en cuanto que la prescripción corta es un modo originario de adquirir la propiedad, aun cuando algunos argumentan aisladamente que es derivativo, como decía **CASTAÑEDA, Jorge Eugenio (2012)** que la prescripción a su vez es un modo derivado de adquirir, y agregaba, que modos originarios son la invención, la accesión, la aprehensión, y la ocupación. Es así que armonizando la ley y la doctrina, la prescripción corta si es modo originario, y no derivado, porque si no fuera así, no estaríamos hablando de usucapión, como modo originario de adquirir la propiedad. (Ob.Cit., p. 115)

Además, quien considera a la usucapión corta como modo derivado tenemos al autor **CUADROS VILLENA, Carlos F. (2015)** quien sostiene que la prescripción adquisitiva es un modo mixto (derivado y originario). Aún frente a esta posición intermedia, y sin mayores problemas, reiteramos, que es esencialmente modo originario, si no fuera así, no se estaría exigiendo la concurrencia de la buena fe del usucapiente y la mala fe del transferente. Es original porque el título es ineficaz, carece de todo efecto, es como si nunca hubiera existido, entonces, la originalidad no está en el título, sino en la posesión de buena fe y mantenida como propietario por el plazo continuo de cinco años. Concluyendo esta parte, diremos que en la definición de la usucapión corta se debe tener el cuidado de no mostrarla como si ella fuera una sola clase; cada una (la corta o la larga), tiene exigencias legales específicas, y también algunas comunes. (Ob.Cit., p. 227)

Por otro lado, **CABANELLAS, Guillermo (2014)** hace hincapié en que la prescripción adquisitiva a modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad.

Mientras que según los mayores o menores requisitos y los plazos necesarios para prescribir, se distingue entre prescripción ordinaria y extraordinaria. En la primera, aunque el legislador se muestra más exigente con la lealtad e índole de la posesión, el tiempo para consolidar la situación es más breve; por el contrario, en la otra especie, aun cuando sólo se precisa poseer, se impone un lapso mucho más extenso.

Por tanto, la prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley. Se rechaza, pues, la prescripción adquisitiva sobre las cosas muebles, que doctrinalmente no se estima sólida, por más que se exagere el principio de que en ellas la posesión equivale al título.

Principios, cuantos pueden adquirir, pueden prescribir; y pueden prescribirse todas las cosas cuyo dominio o posesión cabe adquirir. La prescripción de lo poseído por la fuerza o por la violencia sólo comienza desde el día en que se purgue el vicio de la posesión. Todo el que puede enajenar, puede remitir o renunciar a la prescripción, pero no al derecho de prescribir en lo futuro. (p. 374)

En cuanto a la clasificación de la prescripción adquisitiva, los autores **MAZEAUD, Henri y León, MAZEAUD. (2012)** refieren que en la doctrina se clasifica en: Prescripción adquisitiva ordinaria y prescripción adquisitiva extraordinaria.

- **Prescripción adquisitiva ordinaria:** Es ordinaria, si existe justo título y buena fe en la posesión de la cosa, posesión continua, pacífica, pública y como propietario.
- **Prescripción adquisitiva extraordinaria:** Si no existen los elementos de justo título y buena fe, requiere de los demás elementos, pero con un plazo más largo para declarar la propiedad.

Dentro del mismo cuerpo legal, cabe diferenciar dos clases de prescripción adquisitiva o de dominio por las siguientes circunstancias:

1. Con buena fe y justo título, mediante la posesión continua durante 10 años, con eliminación de la variante precedente de habitar en igual o distinta provincia;
2. Con posesión sin justo título ni buena fe, por el simple transcurso de 20 años.

Mientras que los requisitos los dos señalados de justo título y buena fe se complementan con otros dos: ***posesión continua y tiempo*** (el exigido por la ley). Para que haya justo título es necesario que se dé una causa suficiente para trasladar el dominio: Compra, donación, permuta. De aquí que el justo título para la prescripción sea todo el que tenga por objeto transmitir un derecho de propiedad, revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana. El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente. El título nulo, por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción.

Entonces la buena fe requerida para prescribir es la creencia, sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa. Se presume siempre la buena fe, y basta que haya existido en el momento de la adquisición. (Ob.Cit. p. 225)

Cabe señalar que el *tercer requisito es la posesión*, la cual debe ser continua, pacífica, pública, no equívoca y a título de propietario. Y el cuarto requisito es el tiempo fijado por la ley, presumiéndose que el poseedor actual, que presente en apoyo de

su posesión un título traslativo de propiedad, ha poseído desde la fecha del título, si no se probare lo contrario.

En tanto, la prescripción adquisitiva toma dos caminos:

1. La usucapión que viene a ser, *in strictu*, el antecedente de la prescripción corta; y,
2. La prescripción *longi temporis*, que viene a ser la prescripción larga, a la cual de manera general se la denomina usucapión. De tal manera que, las denominaciones usucapión o prescripción adquisitiva, son de uso indistinto, es decir, dos denominaciones para significar o identificar un solo instituto. Algunos recomiendan, sin mayor suerte, que sólo debería denominarse usucapión con el objeto de diferenciarla de la prescripción extintiva o liberatoria; que a nuestro juicio no es posible, aun cuando el concepto usucapión es mayormente utilizado en la doctrina y el de prescripción adquisitiva, en la legislación.

Desde luego, adquieren los bienes inmuebles por prescripción adquisitiva ordinaria quienes lo han poseído como propietarios durante cinco años por periodo continuo, pacífico y público, si es que a esta posesión se añade el justo título y la buena fe. Si bien el Código Civil peruano no ha consignado la denominación "***prescripción adquisitiva ordinaria***", pero por el contenido tal como está regulada. (Ibíd., pp. 225-226)

Por otro lado, los autores presentan los siguientes elementos, para mayor apreciación:

A. Posesión continúa. Significa que la posesión debe ejercitarse durante cinco años continuos como propietario.

Para el autor **IHERING, Rodolfo Von (2014)** este primer elemento es tarea de aplicar en lo pertinente, el contenido de la posesión sustentada en la teoría objetiva. (p. 157) y luego en segundo plano se deberá aplicar, si fuere el caso, las presunciones de posesiones del tiempo intermedio entre la posesión actual y la anterior y la de continuidad de posesión por la que el poseedor de un bien puede unir a su posesión la de aquel que la transmitió el bien e inclusive la Presunción de Propiedad; no sin antes haberse probado la posesión en su real contenido y dimensión. (IHERING, Rodolfo Von (2015) p. 59)

De allí que esta posesión continúa tiene que ser:

- **Con comportamiento de propietario:** Es decir, la posesión continua debe ejercerse en base a los poderes fácticos del derecho de propiedad.
- **Pública:** No basada en actos clandestinos o vicios.
- **Pacífica:** Obtenida sin violencia.
- **No interrumpida:** La interrupción de la posesión, está referida a la supervivencia de un hecho que destruyendo algunas de las condiciones esenciales de la usucapión (permanencia de la posesión, inacción del propietario anterior) corta el curso de aquella, haciendo inútil el tiempo obtenido. Es interrupción natural cuando hay lugar a la propia pérdida de la posesión. Y es interrupción civil, cuando ocurre la reclamación del propietario.

B. Justo Título. Según el extinto profesor **CORVETTO VARGAS, Aníbal (2014)** el título es la causa en cuya virtud se adquiere o se posee algún bien. Si esta causa está de

acuerdo con el derecho será entonces justa, y por ello la denominación posesión con justo título.

Así, los romanos –continúa el autor precitado- sostenían, que el título era “justa causa traditionis” y era “toda causa bastante para transferir el dominio...” y por último, el mismo autor, comenta una Ejecutoria Suprema de su época, referente al justo título: ***"nuestra Corte Suprema ha considerado que el justo título exigido por la ley no puede ser otro que el conjunto de elementos que justifiquen el derecho de propiedad; porque si se quiere exigir como tal (solo) escrituras públicas de adquisición, ya no sería necesario recurrir a la prescripción como título adquisitivo porque esas escrituras lo eran en forma irrefutable; de manera pues, que ese justo título que menciona la ley no es otro que el conjunto de elementos probatorios convincentes de la adquisición o traslación de dominio"***. (p. 269)

Y acota que no podemos confundir el justo título con el documento al que, en la vida diaria, se le da igual nombre; así, no es justo título una escritura de compra-venta si ella no tiene fuerza suficiente para transferir al comprador la propiedad del bien cuando adolece, por ejemplo, de un defecto esencial; es justo título, por el contrario el acto jurídico de la compra-venta sí tiene fuerza suficiente para adquirir el bien independientemente del documento con el que se prueba. No por estas razones será mal dicho cuando

llamamos a los documentos "títulos", pues por extensión así se denominan en derecho.

Lo esencial al justo título es la traslación de la propiedad; solo tendrán justo título aquellos actos jurídicos que la desplacen, y no aquellos que no tengan ese poder. Serán justos títulos la permuta compra-venta, donación, etc.; no solo lo serán un contrato de arriendo, uno de comodato, etc. porque en estos casos quien posee no lo hace como propietario.

Agrega, que la existencia del justo título implica la existencia de un acto jurídico, que sea suficiente para trasladar la propiedad, aunque esto no quiere decir que por este efecto la traslade realmente, porque entonces tendríamos un caso de adquisición perfecta de la propiedad, sino por el contrato debido a las posibilidades del que otorga el acto o del que lo recibe dicho acto no es perfecto. (Ibíd., pp. 269-270)

En tanto, los actos declarativos no son actos capaces de transmitir la propiedad.

En suma, los caracteres del "justo título" se sintetizan en los siguientes:

- **Justo:** Porque debe ser legamente suficiente para transferir la propiedad.
- **Verdadero:** Que tenga existencia real, no valiendo ni el título simulado que perjudique a terceros, ni el título putativo que debe ampararse en la usurpación extraordinaria.

- **Válido:** Que el acto no sea jurídicamente nulo, sino que tenga plena validez. Siendo válido en sí (en abstracto), pero ineficaz para trasladar la propiedad, vendrá la usucapión a favorecerlo, haciendo que realmente dicha propiedad se adquiriera (en concreto). La validez no tiene nada que ver con la perfección del acto jurídico, pues en de existir perfección serían verdaderos propietarios y la usucapión no tendría lugar.
- **Probado:** Porque el justo título no puede presumirse. ((Ídem. p. 270)
- **Buena fe.** Dos aspectos reviste la buena fe del poseedor ilegítimo: uno positivo que es la creencia o convicción de ser dueño y otro negativo que es la ignorancia del vicio que acompaña a la adquisición. (Ídem, pp.270-271)

1.3.2 Derecho a la propiedad

En la revisión de información relacionada con la variable, encontramos a los autores **ATIENZA, Manuel y Juan, RUIZ MANERO (2014)** nos dan la siguiente información: El derecho de propiedad sobre una cierta cosa es un título que constituye el fundamento de un complejo de posiciones normativas, no sujetas a límite temporal, en relación a esa cosa y frente a todos los demás. En la tradición jurídica norteamericana se dice algo muy parecido, en tanto se considera que la propiedad es un conjunto de derechos, libertades, poderes y deberes. Nótese que el vocablo "propiedad", dentro de este contexto, abarca cualquiera de los derechos reales con los que comparte el mismo molde.

Por tanto, la propiedad está integrada por una serie de situaciones que se entrelazan entre sí:

1. Una serie de libertades, tales como usar la cosa, percibir los frutos, edificar sobre el terreno, entre otras, cuyo correlativo es el no-derecho de los demás sobre dichas conductas.
2. Una serie de poderes normativos sobre la cosa que permiten producir cambios en el *status* normativo de la cosa, tales como donar, vender, constituir una garantía sobre ella.
3. El derecho a no ser interferido en el uso y disfrute de la cosa, así como en la actuación de las libertades y poderes normativos.

Correlativo a este derecho es el deber de todos los demás a no injerir sobre la cosa.

4. Una inmunidad referida al *status* normativo de la cosa, que no puede ser alterado por los demás, en virtud de lo cual, por ejemplo, el propietario no puede ser privado de esa condición, salvo determinadas circunstancias y de un procedimiento legal.

Correlativo a esta inmunidad se encuentra la incompetencia de los demás para alterar este status normativo.

La propiedad, en su condición de título complejo que agrupa diversas posiciones normativas alrededor de una cosa, no es más reino del individualismo a ultranza, pues las prerrogativas que otorga se encuentran afectadas en orden al bien común, que ahora pasa a formar parte del concepto de dominio, con toda naturalidad, en tanto la función social asignada a la propiedad se identifica con la búsqueda del bien común, esto es, la conciliación de los intereses individuales y sociales.

En el nuevo orden jurídico, la propiedad protege la posición individual del titular, pero en la misma medida, también protege otros bienes colectivos de rango constitucional que se agrupan bajo el omnicomprendido término de la "función social". Uno no se puede entender sin el otro. (p. 41)

De igual manera, los autores **COLIN, Ambroise y Henry, CAPITANT (2010)** lo definen así: "***La propiedad puede ser definida diciendo que es el poder de usar de una cosa y de aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un modo exclusivo y perpetuo***".

Asimismo la acción del propietario puede ejercerse por actos materiales. Así, el propietario usa la cosa, monta su caballo, cultiva su campo, habita su casa; o, si lo prefiere, abandona su casa, no la utiliza y hasta la deteriora, la destruye, etc., o bien la acción del propietario se manifiesta por actos jurídicos. (p. 516)

También, los especialistas **DIEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN (2013)** refieren que: "***La propiedad es el derecho real por excelencia, y al respecto, el Código Civil Peruano en su artículo 923° establece una definición legal al señalar que es el poder jurídico que permite usar (ius utendi), disfrutar (ius fruendi), disponer (ius abundantii) y reivindicar (ius vindicandi) un bien***".

En tal sentido, *es el conjunto de atribuciones o haz de facultades antes descritas delimitan el contenido del derecho real de propiedad como un derecho absoluto (con las limitaciones de*

ley) y exclusivo respecto a la cosa y excluyente respecto a terceros. (pp. 174-178)

Asimismo, el autor **AVENDAÑO, Jorge (2011)** nos da la siguiente definición: "***La propiedad es un derecho absoluto porque confiere todos los atributos sobre el bien***". El propietario puede usar, disfrutar y disponer. Sin embargo tiene limitaciones.

Además agrega que ***la propiedad sigue siendo un derecho absoluto porque comparativamente con todos los demás derechos reales, ella confiere la plenitud de las facultades sobre la cosa***. Así, la posesión es tan sólo el ejercicio de algunos poderes inherentes a la propiedad, las desmembraciones del dominio (usufructo, uso, etc.) autorizan también el ejercicio de sólo algunos atributos de la propiedad y las servidumbres son actos de mero uso en predio ajeno.

Es así que ***la propiedad es un derecho absoluto, si bien este carácter no es irrestricto o limitado porque tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y utilidad pública***. (pp. 104-106)

Para el autor **TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2013)** la propiedad es: "***El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; empero, para hacer uso de tal derecho, es presupuesto esencial que el propietario presente título inobjetable por lo que estando cuestionado este título no procede la acción reivindicadora***".

Asimismo refiere que en la doctrina civil, se concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de forma tal, que el interés del titular del derecho solo se realiza y solo se ve plenamente satisfecho mediante la exclusión de las demás personas; pues es obvia la imposibilidad de que sobre una misma cosa concurren por ejemplo dos idénticos derechos de propiedad, puesto que las propiedades son incompatibles entre sí. (Ob.Cit., p. 621)

Por su parte, el especialista **GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2015)** manifiesta que resulta oportuno distinguir entre **"propiedad" y "derecho de propiedad"**; con **el primer concepto simplemente se hace referencia a una relación económica**; en cambio, con **el segundo, se está refiriendo a todo un instituto jurídico de los derechos reales.**

Es por eso que la propiedad en sentido estricto subsume al concepto dominio, toda vez que expresa la idea del poder jurídico que el titular ejerce sobre un bien. La imprecisión con que son empleadas las palabras dominio y propiedad, es producto de la sinonimia con la que son tratadas, lo que se advierte en algunos códigos civiles, por ejemplo el argentino, que fue influenciado por la doctrina de Aubry y Rau, quienes llegaron a sostener que el dominio expresa el sentido propio de la palabra propiedad, al decir que, *"la propiedad en el sentido propio de esta palabra (dominium) expresa la idea del poder jurídico más completo de una persona sobre una cosa, y se puede definir como el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida, de una manera absoluta y exclusiva, a la voluntad y la acción de una persona"*.

Además, refiere que la rigidez del concepto dominio hoy va perdiendo contenido y extensión en el gran mundo del desarrollo patrimonial, por estar sólo limitado al ámbito material, y porque se sabe que con la globalización de la economía, la propiedad ha traspasado todas las fronteras de la ley y la dogmática *ius* real, para permitir hablar casi normalmente de las propiedades, en plural (no existen "los dominios", con la amplitud de las propiedades).

En cambio, el concepto dominio se va restringiendo cada vez más en el ámbito del desarrollo socio-jurídico y económico, al ser subsumido por las propiedades, toda vez que estas, por su generalidad, involucran a los bienes corporales y no corporales (como el derecho de autor, que adquiere materialidad mobiliaria en un libro y está considerado como derecho real), que actualmente existen, y que se van creando conforme al avance de la ciencia y la tecnología, con beneficios y utilidades crecientemente aprovechados por el hombre.

Por eso que el dominio está construido para cosas y los hechos; la propiedad, en cambio, es más que eso, es derecho que enriquece a los demás derechos reales. El concepto dominio es estático, el de propiedad es hiperdinámico, de ahí que no se habla de función del dominio, sino de la funcionalidad social de la propiedad. El dominio no tiene contenido, no oscilan en él los poderes jurídicos de su titular, como ocurre con la propiedad cuyo contenido se manifiesta mediante el derecho de propiedad, como el conjunto de poderes jurídicos o derechos del titular frente al bien.

En todo caso se tiene a la propiedad como el género y al dominio como la especie. No cabe duda, que la propiedad subsume al dominio, y nunca lo contrario, en este entender, se expresará correctamente propiedad intelectual, propiedad industrial, propiedad comercial, propiedad agraria, propiedad de aguas, propiedad de marcas y señales, propiedad de títulos valores, propiedad intelectual, propiedad de software, etc., pero nunca, "dominio intelectual", "dominio industrial", "dominio comercial", "dominio agrario", "dominio de aguas", "dominio de marcas y señales", "dominio de títulos valores", "dominio intelectual", "dominio de software", etc. Si todo esto es así, se puede afirmar, que no toda propiedad es dominio, pero sí todo dominio es propiedad.

Algunos como CASTÁN afirman que entre propiedad y dominio no hay diferencia de extensión ni contenido, sino de punto de vista y que la propiedad es un concepto económico-jurídico, mientras que la palabra dominio se utiliza generalmente en sentido técnico para designar el señorío sobre cosa corporal. Por nuestra parte, recordando que los conceptos y las definiciones, en las ciencias sociales como el derecho, son relativos, se cree conveniente puntualizar que dominio y propiedad, sin perder sus mutuas vinculaciones, no son sinónimos y mucho menos conceptos o nociones jurídicamente equivalentes. (Ob.Cit., pp. 267-269)

De igual manera refiere que definir una institución jurídica, sobre todo si se trata del derecho de propiedad considerado con acierto como la columna vertebral del derecho patrimonial privado en general, y del derecho real en particular, no sólo resulta

peligroso por la posibilidad de limitar sus propias relaciones con las demás áreas del conocimiento humano, o por la restricción de su propio contenido y de la gran gama de derechos reales que derivan de él, sino, por la seguridad de que toda definición en Derecho es siempre relativa y casi provisional; por lo que, en rigor de verdad, no existe una definición válida para todos los tiempos y espacios.

En cambio los factores sociales, económicos, científicos, tecnológicos, políticos y jurídicos son las fuerzas que conducen a satisfacer las necesidades del hombre a través de la propiedad y del acceso a ella, con la noble y permanente preocupación de cómo erradicar toda distribución desigual de la riqueza que provoca la odiosa dicotomía de pobres y ricos. La dinámica de las relaciones patrimoniales, a través del manejo incesante de los bienes, refleja no sólo el ejercicio de la posesión sobre ellos, sino fundamentalmente el de la propiedad. Es por el ejercicio de la propiedad de los bienes, que éstos de manera efectiva adquieren economicidad y utilidad para su titular y la sociedad.

De esta manera conceptualizamos la propiedad como inherente o connatural al hombre; inherencia que también se manifiesta en los derechos reales que se desligan de la propiedad (usufructo, uso y habitación, etc.) y es que, a fin de cuentas, el derecho de propiedad determina los ejes gravitatorios de cada uno de los componentes del derecho privado; se muestra, pues, como el astro central del sistema jurídico patrimonial, que ejerce poderosa atracción dinamizante de los diferentes cuerpos celestes *ius reales*.

Tal es así que la importancia socio-jurídica y económica de la propiedad privada se halla enraizada profundamente en la funcionalidad social que ésta debe cumplir, y que es el ineludible llamado no propiamente de la ley, sino, de la historia viva de los pueblos, sobre todo de aquellos en vías de desarrollo (pobres), que viven en la búsqueda perenne del bien común, de la justicia y de la paz. Los incesantes cambios que la historia del hombre refleja, son también de los de la propiedad, de ahí que la propiedad no puede ser definida de manera absoluta, permanente y unitaria porque no es un fin en sí misma; pues está inscrita en los fines del Derecho (libertad, justicia, bien común, seguridad, paz, etc.).

En suma, se percibe también que el tratamiento socio-jurídico de la propiedad exige fundamentos basados en realidades económicas y culturales del contexto de un determinado espacio, para alcanzar una concepción (de la propiedad) adecuada a la realidad que nos oriente hacia su idónea definición, sin limitarnos a los conceptos que nos llegan desde otras latitudes, ni ceñirnos sólo a su concepción unitaria (sino a la de las propiedades). Esta metodología vigorizará la preocupación de hallar la definición del instituto jurídico del derecho de propiedad con un profundo contenido humano, que en justicia (social y económica), se aproxime a una propiedad menos absoluta, perpetua y exclusiva, y que armonice con nuestras realidades y aspiraciones. (Ibíd., pp. 269-270)

Por su parte, el especialista **AVENDAÑO, Jorge (2011)** refiere que el derecho de propiedad tiene cuatro caracteres, como complemento de los atributos del propietario, que configuran y

delinean este derecho como el más completo de los derechos reales:

1. **Derecho real.**- El derecho de propiedad confiere a su titular las facultades de persecución y preferencia. Asimismo, establece respecto de la cosa una relación directa o inmediata.
2. **Derecho exclusivo.** El derecho de propiedad es *erga omnes*, es decir, es oponible a terceros y excluye de su ámbito a todo otro titular.
3. **Derecho absoluto.** El derecho de propiedad confiere a su titular todas las facultades posibles sobre el bien (uso, disfrute, disposición y reivindicación), cualquier otro derecho distinto del de propiedad que pueda caber contra una cosa es una parcelación de aquél.
4. **Derecho perpetuo.** El derecho de propiedad no se extingue por el no uso del titular, sino sólo cuando el bien desaparece o cuando es abandonado. (Ob. Cit., pp. 104-106)

Con relación a los fundamentos del derecho de propiedad el autor **GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2015)** dice que para explicar los fundamentos del derecho de propiedad, existen teorías las cuales presenta y define para mayor apreciación a continuación:

1) Teoría de la ocupación. Según la doctrina que encierra esta teoría, se dice, que en un momento dado de la historia los bienes fueron comunes, que las personas podían ejercer la aprehensión o la ocupación de las cosas con el propósito de satisfacer sus necesidades; consiguientemente, este hecho las convertía en propietarias.

También esta teoría tiene la concepción histórica del origen de la propiedad al ocupante. Los criterios dicen que se trata de una teoría sin consistencia racional. Este planteamiento fue propugnado, entre otros por Grocio, Puffendorff, quienes pertenecen a la Escuela del Derecho Natural. El segundo de los autores nombrados decía que “no hay precepto alguno de derecho natural que preceptúe su reparto general de todos los bienes para signar como cosa propia a cada uno su parte –continúa el filósofo- Lo que hace la ley natural es aconsejar el establecimiento de la propiedad, cuando lo requiera la conveniencia de la sociedad humana; dejando a la prudencia de los hombres el examinar si deben apropiarse todas las cosas o solamente algunas, y las deben poseer separadamente o pro indiviso, abandonando las otras al primer ocupante de modo que ninguno esté imposibilitado de podérselas apropiar”.

2) Teoría de la convención social. Denominada también teoría del contrato social. Para este planteamiento teórico la ocupación ni el trabajo tienen suficiente argumento para fundamentar el derecho de propiedad, por cuanto, no generan la obligación en los demás individuos, para respetar el derecho de propiedad. Esta teoría, defendida, entre otros, por Kant, Rousseau, Wolff, explica que la obligación se genera de un consentimiento recíproco o convencional.

Rousseau, decía que *reduciendo nuestro planteamiento a términos fáciles de comparar; el hombre pierde su libertad natural y el derecho ilimitado a todo cuanto desee y pueda alcanzar, ganando, en cambio, la libertad civil y la propiedad de lo que posee.*

3) Teoría del trabajo. Plantea que la fuente de la propiedad es el trabajo. El hombre con su capacidad creadora es capaz de transformar la naturaleza con el propósito de acrecentar su utilidad. El resultado o producto generado por el trabajo debe ser destinado a quien lo ha realizado.

Es por eso que la teoría del trabajo, para legitimar los fundamentos del derecho de propiedad, surgió en el siglo XVII, propugnado entre otros, por los economistas J. Stuart, Adan Smith, Jhon Locke, este último afirmaba que, el producto de nuestro esfuerzo por el trabajo es nuestro, y en consecuencia se produce la propiedad que también es nuestra. Se crítica esta teoría en el sentido de que el trabajo no produce, sólo transforma (el trabajo por sí solo no puede otorgar la propiedad); es más, se dice que esta teoría no basta para explicar la propiedad, porque sólo confiere la posesión que se transforma en propiedad mediante el trabajo.

4) Teoría de la ley. Para esta teoría, el derecho de propiedad sólo es generado o creado por la ley. Se sostiene que la ley puede constituir o fundamentar la propiedad, disponiendo la renuncia y otorgando un título de goce a uno solo. Esta teoría la advierte como eficiente sólo en cuanto a la regulación positiva que requiere de la propiedad, que no deja de ser creación humana. Tiene estrecha vinculación con la teoría del contrato social, por cuanto es la ley la que regula cómo funcionan normativamente los actos de constitución de la propiedad y su intercambio.

Además la crítica sobre esta teoría argumenta que la ley servirá para reconocer la propiedad, resultando impotente para

crearlo, no explica cuál es el derecho de propiedad ni cómo nació. El derecho de propiedad como todo derecho fundamental sería anterior y superior a la ley humana positiva.

5) Teoría de la función social. La revolución francesa jurídicamente instituyó la propiedad liberal, la que ha sido plasmada en el *code* civil de 1804, restaurando la propiedad romana (*dominium*). La tendencia liberal en extremo, tuvo que entrar en crisis cuando surgieron nuevos esquemas jurídico-constitucionales como la Constitución de Weimar (Alemania) de 1919 (artículo 153: "La propiedad obliga. Su uso debe estar al servicio del bien común") y la Constitución de Querétaro (México) de 1917.

Esta teoría ve en la propiedad no sólo derechos, sino deberes de parte del titular o propietario. El deber que nace de la propiedad está vinculado fuertemente con la persona del propietario, quien es el que ejerce todos los derechos que le asigna la ley, y correlativamente la norma jurídica también le crea deberes, para que en el uso o la explotación del bien participe la sociedad.

La función social de la propiedad, se cree que no sólo es una limitación a la propiedad, pues va más allá de ser un principio, para llegar a ser concebida como una categoría axiológica, que vive en el mundo axio-teleológico del Derecho, junto a la justicia, la seguridad jurídica, el bien común, la paz, etc. (Ob. Cit., pp. 276-278)

Asimismo refiere que existe unanimidad jurídico-dogmática y legal, con respecto al contenido del derecho de propiedad, que está constituido por: 1) El derecho de uso (*ius utendi*), 2) El derecho al disfrute (*ius fruendi*), 3) El derecho a la disposición (*ius abutendi*), 4) El derecho a la reivindicación (*ius vindicandi*), los cuales a su vez define para mayor apreciación.

1. Derecho de uso (*ius utendi*). Es el derecho del propietario a servirse del bien para satisfacer sus necesidades de la manera más adecuada, y sin ninguna limitación; pero cuidando no alterar la naturaleza o destino del bien, un bien puede estar destinado a la vivienda o al almacén del propietario; es lo normal.

Entonces, usar el bien es servirse de él, en la forma más adecuada a las necesidades del titular, cuidando el destino social y económico del bien. De estas afirmaciones colegimos que los poderes del propietario sobre el bien, como es el uso o el goce, se hallan limitados por el vigoroso principio de ejercer el derecho de propiedad en armonía con el interés social. Esta es la orientación que impide el ejercicio abusivo del derecho de parte del propietario sobre los bienes, principalmente si éstos son frugíferos, en los cuales tiene fuerte interés la sociedad, sobre la tierra agraria, que es de profundo contenido económico, productivo y social.

Además todo propietario no debe olvidar que el cambio exagerado o desmedido del uso, consumo o explotación de los bienes, pueden conducir al deterioro, la destrucción e incluso a la extinción, sobre todo si son renovables. Lo precedente nos enseña que los bienes deben ser usados y explotados de manera racional.

2. Derecho de disfrute (*ius fruendi*). Este derecho concede al propietario el disfrute o el aprovechamiento de los beneficios que produce el bien. El disfrute como uno de los contenidos del derecho de propiedad significa que el propietario puede beneficiarse con los rendimientos de los bienes fructíferos o productivos, o sea, con los frutos y productos. Los frutos, son los que el bien de manera periódica rinde con o sin la intervención del hombre sin menoscabo o detrimento del bien fructífero.

Cabe mencionar que los derechos de uso y disfrute son los susceptibles de ser transferidos a terceros por el propietario a través de los llamados derechos reales sobre bienes ajenos, los cuales se sintetizan en el ejercicio de la posesión. Finalmente, el derecho que ocupa, propiamente comprende la explotación del bien sobre el cual se ejerce el derecho de propiedad.

Además agrega que el goce del bien por el titular comprende dos formas: 1) La utilización directa, ejemplo, trabajar directamente la tierra o explotar directamente la fábrica; y 2) La utilización indirecta, como en el arrendamiento, el usufructo, etc. El propietario puede ceder el uso y disfrute material del bien, sin perder su calidad de propietario.

3. Derecho de disposición (*ius abutendi*). También se le denomina facultad de abusar del bien. Este derecho deriva del carácter absoluto de la propiedad y se constituye en el poder jurídico que le proporciona tipicidad al derecho de propiedad, el cual se presenta bajo los caracteres de un derecho total,

completo, permanente, y desde luego, como el derecho real por excelencia.

Asimismo el *ius abutendi*, es el derecho que le otorga a la propiedad los caracteres, además de los señalados, de absoluto, perpetuo y exclusivo. Por consiguiente, sólo el propietario tiene el poder jurídico de enajenar o transmitir el bien a título *inter-vivos* (actos o negocios jurídicos de compra-venta, permuta, donación, arrendamiento, gravamen, etc.), o por acto *mortis-causa* (testamento en cualquiera de las formas que la ley civil autoriza, instituyendo herederos o legatarios).

- 4. Derecho a la reivindicación (*ius vindicandi*).** Este derecho está íntimamente vinculado con el poder de disposición del bien por el propietario. Sólo quien tenga este poder jurídico puede hacer valer la pretensión real por excelencia de la reivindicación, en cuanto el bien se encuentre en posesión de tercero no propietario.

En consecuencia, la tutela jurisdiccional del derecho subjetivo de la propiedad es a través de la pretensión real de la reivindicación, esta tiene ribetes procesales como pretensión, y sustanciales como contenido del derecho de propiedad, fundamentándose, además, en los principios *ius perseguendi* y *erga omnes*, ambos de inherencia a los derechos reales. La reivindicación está facultada sólo al propietario no poseedor, en resguardo de la tutela jurídica de su derecho de propiedad, exigiendo que ella sea plena o completa (para una información completa sobre reivindicación). (Ibíd. pp. 281-284)

1.4 INVESTIGACIONES

Al consultar tanto en la Biblioteca como en la Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, encontramos diferentes trabajos, además también se hizo una búsqueda en diferentes universidades tanto nacionales como internacionales, hallando los siguientes estudios:

1.4.1 Investigaciones Nacionales

- **Universidad Privada Antenor Orrego (Trujillo)**

Autor: FERRER MANTILLA, Dino Eduardo -Tesis para optar el Título Profesional de Abogado.

Tema: La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor. (2015).

Resumen: Al respecto la investigación, trató sobre un figura jurídica que se encuentra vinculada con la propiedad; tal es así que en la legislación civil peruana considera que bajo esta modalidad la propiedad puede cambiar en cuanto a la forma de poseerla, es por eso que el legislador considero que era necesario que en el marco normativo correspondiente, debía contemplarse respecto a la forma de posesión de un bien inmueble para lo cual era necesario acreditar en el tiempo y pagar a merced conductiva del mismo, estableciendo que era necesario que como mínimo se cumpla 10 años, conforme el espíritu de la ley.

Asimismo, el investigador con el fin de lograr su título profesional en el campo del derecho, planteo esta figura

jurídica vinculada con la prescripción adquisitiva de dominio; donde el investigador alude que han surgido implicancias en el trámite regular de la ostentada prescripción adquisitiva de dominio dado que al tomar conocimiento el anterior propietario logro efectuar una hipoteca del bien materia del litis.

Finalmente como parte de interpretación en la tesis, se desprende que el graduando quiso expresar el conflicto existente que surge al revertir la situación jurídica del proceso al advertir la existencia de la hipoteca posterior a la inscripción de la demanda de la prescripción adquisitiva de dominio siendo un caso sui-generis dado que la hipoteca si afecta el cumplimiento de cualquier obligación pero como garantía no determina la disposición, situación que tendrá que determinar el juez. (p. 3)

- **Universidad Inca Garcilaso de la Vega**

Autor: PARVINA HERNÁNDEZ, Luis Enrique – Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho Civil.

Tema: La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015. (2017)

Resumen: En lo concerniente a dicho estudio, se aprecia como parte del análisis de este caso, que el interesado solicitó la tutela jurisdiccional efectiva obtener la prescripción adquisitiva de dominio a fin de que por sentencia judicial firme se le adjudique el bien y advirtiéndose posteriormente la

existencia de un proceso de reivindicación el accionante tendría que formular su recomendación en el otro proceso y procurar que en el proceso sobre prescripción exista un pronunciamiento definitivo con sentencia firme.

Finalmente podemos acotar que en nuestra investigación debemos resaltar de lo antes expuesto que así el juez no vulnerará el derecho que corresponde al debido proceso tanto más que el proceso paralelo sobre reivindicación se encuentra en etapa de admisibilidad y uno de los jueces será el que decida en una resolución debidamente motivada dando la razón a quien corresponda el derecho. (p. 6)

- **Pontificia Universidad Católica del Perú**

Autor: FERNÁNDEZ SALAS, José Carlos - Tesis para optar por el Título de Licenciado en Derecho.

Tema: El derecho real de superficie: redefinición como modalidad del derecho de propiedad. (2013)

Resumen: Al respecto en la presente investigación encontramos que el derecho de superficie si bien existe un régimen en especial en la cual se considera al propietario del derecho que tiene edificaciones por encima del suelo y siendo dicha propiedad temporal especificando un plazo de 99 años; situación compleja para poder heredar que no se encuentra prevista en la ley.

Asimismo esta figura jurídica se encuentra mejor elaborada en el código alemán sobre la forma de utilización de este derecho que lo ha impuesto el propio mercado y mas no una reforma

legislativa por ser más útil para las empresas que diseñan su modelo s inversión en función determinada aun periodo de explotación de un inmueble y por lo cual no les conviene comparar una propiedad definitiva que pueda ser heredable.
(p. 4)

1.4.2 Investigaciones Internacionales

- **Universidad de Chile**

Autor: VON HAUSEN, Catherine Collins y Jorgen SABAJ VÉLIZ - Tesis para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Tema: Derecho de propiedad, limitaciones y expropiación.
(2008)

Resumen: En lo concerniente a la presente investigación en lo que respecta al derecho de la propiedad previsto en la constitución política del Estado y la norma sustantiva vigente, este derecho reconocido a toda persona para que pueda usar, disfrutar y disponer de los bienes de su propiedad, los mismo que pueden ser materia de gravamen, otorgar en anticipo legitima, otorgados en donación, en herencia haciendo uso del derecho de su libertad dentro de los que la ley establece. El ser propietario conlleva a enfrentar también muchas situaciones como son pagar impuestos de acuerdo a la zona y lugar donde está ubicado el mismo dependiendo donde se encuentra la propiedad existiendo muchas veces zonas que son accesibles a necesidad pública, por lo cual el estado decide efectuar la expropiación por ser de interés social y

público para así concretar obras planificadas que beneficiaran a toda la sociedad valorando los bienes que son materia de expropiación y cancelando el valor correspondiente al justo precio salvo complicaciones que los obligara a recurrir al órgano jurisdiccional. (p. 5)

- **Universidad Complutense de Madrid – España.**

Autor: CARRETERO SÁNCHEZ, Santiago - Tesis para optar el Grado de Doctor en Derecho.

Tema: La propiedad. Bases sociológicas del concepto en la sociedad postindustrial. (1994)

Resumen: Con respecto a esta investigación, la propiedad prevista en el ordenamiento jurídico vigente por ser de bienestar social para la sociedad, valorizada económica y jurídicamente por ser útil para la vida económica de la sociedad toda vez que algunas personas vienen de ella al tener una relación jurídica en el caso del arrendador y el arrendatario.

La propiedad es pues una determinación de cosas físicas, un patrimonio que le faculta al propietario accionar y reivindicar, usufructuar, etc. (p. 5)

1.5 MARCO CONCEPTUAL

- **Adjudicación.-** Sobre este particular podemos señalar que viene a hacer la capacidad que tiene la persona humana para hacerse cargo de un bien inmueble, cumpliendo para tal fin las formalidades que están establecidos en la ley.

- **Derecho de propiedad.-** El autor en cuanto a la conceptualización lo expresa en el sentido que constituye el derecho que tiene la persona de poder gozar, así como también de poder hacer lo que considera necesario sobre la misma, no existiendo por lo tanto inconvenientes desde el punto de vista normativo que se lo puedan impedir; a su vez, también señala que el dueño de un bien tiene los derechos para accionarlos contra el tenedor y/o poseedor, de la cosa, con el fin de poder reivindicarla a su favor. (GUIASJURIDICAS. 2017, p. 1)
- **Extinción del derecho a reclamar.-** Analizando la definición, se desprende en el análisis de la misma que constituye tal hecho, que pese a estar establecido en la norma y no cumplirse con los términos y plazos correspondientes, estas se extingue en cuanto a los efectos que tuviera.
- **Límites y linderos de la propiedad.-** Sobre este particular podemos expresar en cuanto a los límites de una propiedad, es hasta donde se tiene la capacidad para poder usarla, disfrutarla, disponerla y reivindicarla, y que al respecto no se puede afectar a los vecinos; en cambio en lo referente a los linderos, quiere decir que está referido específicamente cuales son los límites hasta donde se ejerce la propiedad.
- **Posesión con título de dominio.-** Viene a hacer aquella figura que establece a quien es el titular o propietario de un bien inmueble que está a su disposición.
- **Posesión constante de inmueble.-** Está referido cuando el que lo posee, lo hace en forma ininterrumpida y que por tal motivo cuando se trata de un bien inmueble, cumpliendo las formalidades

establecidas para estos casos puede llevar a cabo la prescripción adquisitiva.

- **Poseción de buena fe.-** Significa que tiene un justo título, que no es usurpador y que su actuación está enmarcada dentro del derecho que le asiste.
- **Poseción de tiempo transcurrido.-** Es decir significa una posesión constante de diez años y cumpliendo está formalidad, puede plantear la prescripción adquisitiva de dominio.
- **Prescripción adquisitiva.-** Está figura jurídica según los especialistas es conocida como usucapión, que significa que constituye una forma de poseer un bien y tener dominio sobre el mismo; desde luego también se entiende que al respecto le asisten derechos y obligaciones. (MUNDOJURIDICO. 2016, p. 2)
- **Propiedad inmueble.-** Constituye el título que tiene el poseedor respecto al bien inmueble, le asiste el derecho de goce y disfrute del mismo.
- **Reivindicar propiedad.-** Al respecto conforme el espíritu de la norma es la capacidad que tiene la persona de poder usarlo, disfrutarlo, disponerlo y desde luego conforme a las normas existentes, poder reivindicarlo.
- **Uso irrestricto de bien inmueble.-** Este término da entender que en el caso del poseedor y/o propietario, les asiste el mérito de uso irrestricto de la propiedad inmueble.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

En cuanto a esta figura jurídica materia de investigación como es la prescripción adquisitiva de dominio, en la actualidad ejercer el derecho ante el Órgano Jurisdiccional, si bien se efectúa en largo plazo, es más satisfactorio que realizarlo ante el Notario Público que generalmente es un proceso más eficaz y menos tiempo, dado que el trámite dura de 3 a 5 cinco meses, toda vez que al efectuar las publicaciones, surgen sendas oposiciones y éstos que se oponen son abogados de algunos estudios que

utilizan algunas personas naturales para ello y al buscarlos solicitan dinero, extorsionan para retirar su oposición y no hay autoridad que efectúe un trámite correcto y cese el mal actuar de esta lacra social que perturba el normal desarrollo del proceso no contencioso ante el Notario.

Por otro lado, se aprecia que si bien el derecho a la propiedad al que aspira este poseionario efectuar en la sede notarial, se trunca y tiene que efectuarlo en el Poder Judicial, interfiriendo así su derecho a la libertad, por las personas de mal vivir de las personas antes referidas; en tal caso diríamos que no existe las garantías adecuadas para hacer uso de este derecho, dado que el Notario no puede solicitarle las pruebas fehacientes que acrediten el derecho del opositor, por ser este derecho del Órgano Jurisdiccional, situación que solo merituará el Juez.

Finalmente, podemos agregar la facultades delegadas por el Estado al Notario Público, muchas veces se ven conculcadas al no existir presencia de un Representa del Ministerio Público de prevención del delito, para denunciar cuando alguien sorprende al Notario falseando la verdad.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

En cuanto al tema de investigación el autor **GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2015)** señala que la usucapión que viene a ser, in strictu, el anteceden de la prescripción corta, y la prescripción longi temporis, que viene a ser la prescripción larga, a la cual de manera generalizada se la denomina usucapión. De tal manera que, a las denominaciones usucapión o prescripción

adquisitiva, son de uso indistinto, es decir, dos denominaciones para significar o identificar una sola institución. Algunos recomiendan, sin mayor suerte, que sólo debería denominarse usucapión con el objeto de diferenciarla de la prescripción extintiva o liberatoria; sin embargo, los conceptos usucapión y prescripción adquisitiva, son usados mayormente en la doctrina y la legislación.

Finalmente, es preciso aclarar que con la vigencia del Código Civil de 1936, imperó la denominación de "prescripción adquisitiva de dominio" (como pretensión), por estar influenciada por el concepto "dominio", que fue preponderadamente utilizado por el Código abrogado; en cambio, ahora, el Código Civil vigente utiliza el concepto idóneo de "propiedad"; por consiguiente, la denominación técnica y jurídica debe ser la de prescripción adquisitiva de propiedad. En la práctica jurídica, e inclusive en el proceso de enseñanza-aprendizaje del Derecho, se sigue utilizando toda vía el concepto "dominio" como rezago del Código de Procedimientos Civiles de 1912 y del Código Civil de 1936, ambos abrogados. (Ob.Cit., p. 381)

2.1.3 Definición del Problema

Problema principal

¿De qué manera la prescripción adquisitiva de dominio incide en el derecho a la propiedad en sede notarial?

Problemas específicos

- a.** ¿En qué medida el ejercicio de derecho establecido por Ley incide en la función social de la propiedad inmueble?
- b.** ¿En qué medida la extinción del derecho a reclamar incide en el uso irrestricto de goce de bien inmueble?
- c.** ¿De qué manera la posesión constante en el inmueble incide en la obtención de la propiedad inmueble?
- d.** ¿De qué manera la posesión con título de dominio incide en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad?
- e.** ¿En qué medida la posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad?
- f.** ¿En qué medida la posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley incide en el derecho a adjudicarse el bien?

2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Finalidad

El desarrollo del estudio está orientado a demostrar las implicancias que existen en lo que puede ser un trámite regular con las oposiciones que realiza gente inescrupulosa para

extorsionar a personas que reclaman un justo derecho reconocido por la ley, toda vez que ante el notario no se puede actuar ninguna clase de pruebas.

2.2.2 Objetivos General y Específicos

Objetivo general

Demostrar si la prescripción adquisitiva de dominio incide en el derecho a la propiedad en sede notarial.

Objetivos específicos

- a.** Determinar si el ejercicio de derecho establecido por Ley incide en la función social de la propiedad inmueble.
- b.** Determinar si la extinción del derecho a reclamar incide en el uso irrestricto de goce de bien inmueble.
- c.** Determinar si la posesión constante en el inmueble incide en la obtención de la propiedad inmueble.
- d.** Establecer si la posesión con título de dominio incide en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- e.** Determinar si la posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.

- f. Determinar si la posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley incide en el derecho a adjudicarse el bien.

2.2.3 Delimitación del Estudio

a. Delimitación espacial

La investigación se realizó en la Jurisdicción de Lima, donde se encuentra ubicado el Colegio de Abogados de Lima (CAL).

b. Delimitación temporal

El tiempo que duró la investigación fue a partir de los meses de Agosto – Octubre del 2018.

c. Delimitación social

En la tesis se aplicó la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario que fue destinado al recojo de información de los Abogados CAL.

2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio

Justificación.- La investigación tuvo el interés profesional por conocer las causas e implicancias jurídicas que tiene la prescripción adquisitiva de dominio y cómo esta figura jurídica, puede incidir en el derecho a la propiedad en sede notarial, entre otros.

Importancia.- El conocimiento del tema en referencia es importante porque facilitó a los operadores del derecho conocer a

plenitud los alcances jurídicos que tiene la prescripción adquisitiva de dominio y cómo, acogiéndose a la misma, se obtiene el título que puede ser a nivel notarial y/o judicial.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Supuestos teóricos

La especialista **HERNÁNDEZ, Fátima (2014)** informa que los supuestos teóricos es el conjunto tanto de teorías, escuelas y aportaciones de los diferentes pensadores de una ciencia. Es resultado del conocimiento o la información de los progresos teóricos de un área de fenómenos, de las técnicas y de los resultados obtenidos por medio de ellas. (p. 1)

En tal sentido, conforme a la revisión bibliográfica de los diferentes autores que han escrito sobre las variables de *la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho a la propiedad*, se ha encontrado que existe concordancia entre ambas, por lo cual se considera que se cumplió a cabalidad con la hipótesis planteada en el estudio y además permitió demostrar la importancia del tema.

2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis principal

La prescripción adquisitiva de dominio, incide significativamente en el derecho a la propiedad en sede notarial.

Hipótesis específicas

- a.** El ejercicio de derecho establecido por Ley, incide significativamente en la función social de la propiedad inmueble.
- b.** La extinción del derecho a reclamar, incide significativamente en el uso irrestricto de goce de bien inmueble.
- c.** La posesión constante en el inmueble, incide significativamente en la obtención de la propiedad inmueble.
- d.** La posesión con título de dominio, incide significativamente en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- e.** La posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide significativamente en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.
- f.** La posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley, incide significativamente en el derecho a adjudicarse el bien inmueble.

2.3.3 Variables e Indicadores

Variable independiente

X. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Indicadores

x₁.- Nivel de ejercicio del derecho establecido por ley.

- x₂.- Nivel de extinción del derecho a reclamar.
- x₃.- Nivel de posesión constante en el inmueble.
- x₄.- Nivel de posesión con título de dominio.
- x₅.- Nivel de posesión de buena fe en el momento de la adquisición.
- x₆.- Nivel de posesión de tiempo transcurrido previsto por Ley.

Variable dependiente

X. DERECHO A LA PROPIEDAD

Indicadores

- y₁.- Nivel de la función social de la propiedad inmueble.
- y₂.- Nivel de uso irrestricto de goce de bien inmueble.
- y₃.- Grado de obtención de la propiedad.
- y₄.- Nivel de derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- y₅.- Nivel de respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.
- y₆.- Derecho a adjudicarse el bien inmueble.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.1.1 Población

La población el cual fue objeto de estudio, estuvo conformada por aproximadamente 24,500 abogados que están inscritos en el Colegio de Abogados de Lima. Información que fue proporcionada por la Oficina de Imagen Institucional del (CAL) a Julio del 2018.

3.1.2 Muestra

Para poder determinar la muestra óptima se usó el muestreo aleatorio simple, con el fin de estimar proporciones para una población que será conocida y cuya fórmula que se utilizó para determinar la muestra óptima fue el siguiente:

$$n = \frac{Z^2 PQN}{e^2 (N-1) + Z^2 PQ}$$

Dónde:

- Z : Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.
- P : Proporción de abogados refirieron que la prescripción adquisitiva, incide significativamente en el derecho de propiedad en sede notarial (se asume P=0.5).
- Q : Proporción de abogados refirieron que la prescripción adquisitiva, no incide significativamente en el derecho de propiedad en sede notarial (**Q = 0.5**, valor asumido debido al desconocimiento de Q)
- e : Margen de error 5%
- N : Población.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 5% como margen de error **n**:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (24,500)}{(0.05)^2 (24,500-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

n = 378 Abogados

La muestra de abogados hábiles del CAL, será seleccionada de manera aleatoria.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Tipo	:	Explicativo.
Nivel	:	Aplicado.
Método y diseño	:	Expost facto o retrospectivo.

Se tomó una muestra en la cual:

$$\mathbf{M = Oy(f)Ox}$$

Dónde:

M	=	Muestra
O	=	Observación
f	=	En función de
x	=	Prescripción adquisitiva de dominio
y	=	Derecho a la propiedad

3.3 TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

La principal técnica que se utilizó en este estudio fue la encuesta.

Instrumentos

Como instrumento de recolección de la información se utilizó el cuestionario que por intermedio de una encuesta conformada por preguntas en su modalidad cerradas se tomaron a la muestra señalada.

3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS

Para el procesamiento de la información se usó los instrumentos siguientes: Un cuestionario de preguntas cerradas, que permitieron establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se determinó en la presente tesis, también se utilizó el Programa Computacional SPSS (Statistical Package for Social Sciences), del modelo de correlación de Pearson con un nivel de confianza del 95%.

CAPÍTULO IV

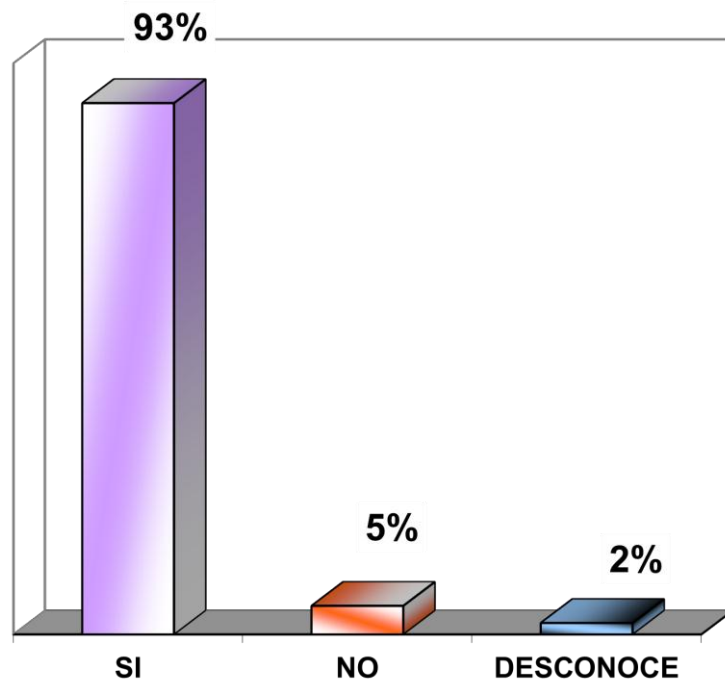
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Tabla N° 1

Reconoce el ejercicio del derecho establecido por ley.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	353	93
b) No	17	5
c) Desconoce	8	2
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 1**Reconoce el ejercicio del derecho establecido por ley**

Abogados hábiles del CAL (Agosto – Octubre 2018)

INTERPRETACIÓN

Al interpretar la información relacionada con la pregunta, se aprecia que el 93% de los Abogados hábiles del CAL, eligieron la primera de las alternativas, señalando que en esta figura jurídica se reconoce el ejercicio del derecho establecido por ley; sin embargo el 5% refirieron no estar de acuerdo y el 2% restante indicaron desconocer, sumando el 100% de la muestra.

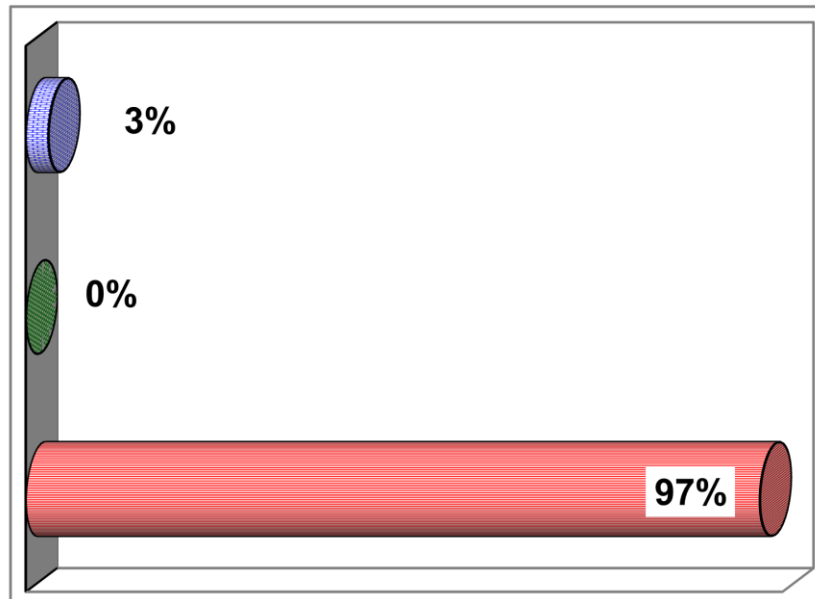
Al respecto la información comentada en líneas anteriores, permitió conocer que efectivamente casi la totalidad de los operadores del derecho, están de acuerdo que esta figura jurídica como es la prescripción adquisitiva de dominio sí reconoce el ejercicio del derecho establecido por ley, para lograr la adjudicación del bien previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma sustantiva vigente.

Tabla N° 2
Prescripción extingue el derecho a la propiedad.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	367	97
b) No	0	0
c) Desconoce	11	3
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 2

Prescripción extingue el derecho a la propiedad



■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2018)

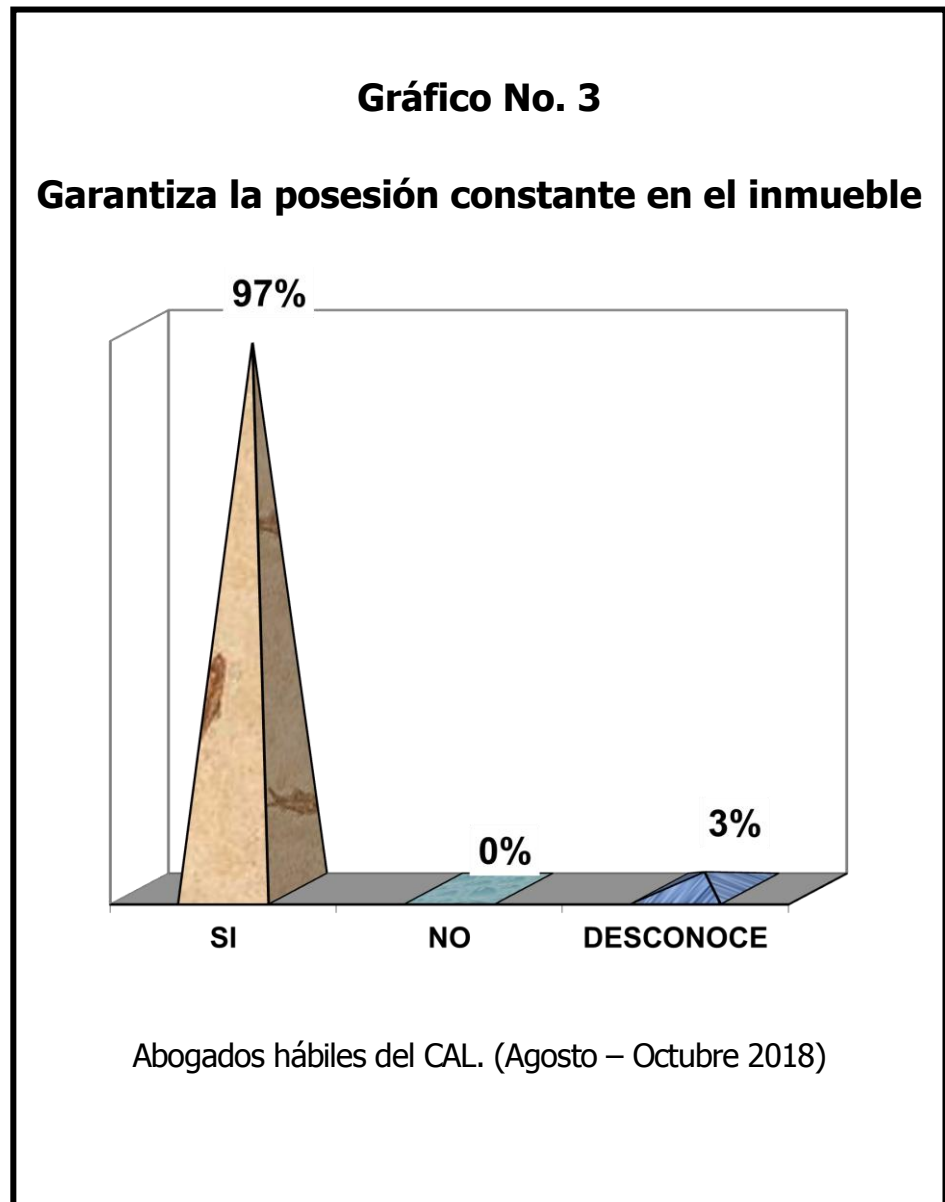
INTERPRETACIÓN

Al observar los datos que se muestran en la tabla y parte porcentual de la pregunta, se aprecia que el 97% de los Abogados considerados en el estudio, indicaron que esta prescripción extingue el derecho a la propiedad; y el 3% se limitaron en indicador que desconocían, arribando al 100%.

Tal como se aprecia en la información anterior, es evidente que casi la totalidad de los encuestados opinaron que efectivamente con la figura de la prescripción efectuada conforme se encuentra prevista por ley, extingue el derecho a la propiedad del otro, dado que han transcurrido los 10 años e hizo valer su derecho como corresponde sin perturbación alguna.

Tabla N° 3
Garantiza la posesión constante en el inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	368	97
b) No	0	0
c) Desconoce	10	3
TOTAL	384	100%



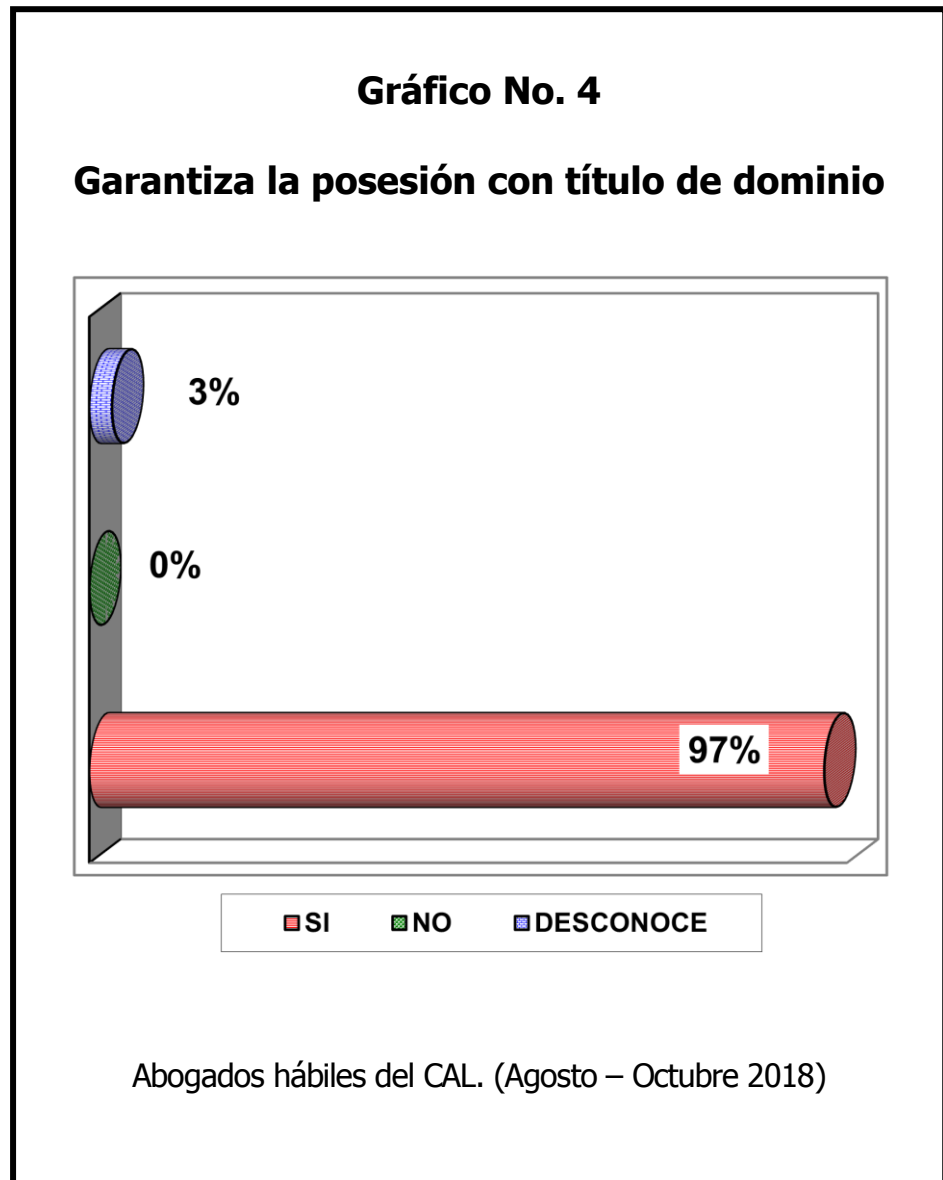
INTERPRETACIÓN

En cuanto a los resultados obtenidos en la encuesta, el 97% de los encuestados expresaron que la prescripción adquisitiva garantiza la posesión constante en el inmueble y el 3% restante indicaron desconocer, llegando al 100%.

Analizando la parte porcentual de la interrogante, encontramos que casi la totalidad de los abogados de los que respondieron en la primera de las opciones, señalaron que la prescripción en referencia si garantiza la posesión constante en el inmueble, dado que hizo valer su derecho y tiene la condición de nuevo propietario debidamente inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble.

Tabla N° 4
Garantiza la posesión con título de dominio.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	366	97
b) No	0	0
c) Desconoce	12	3
TOTAL	378	100%



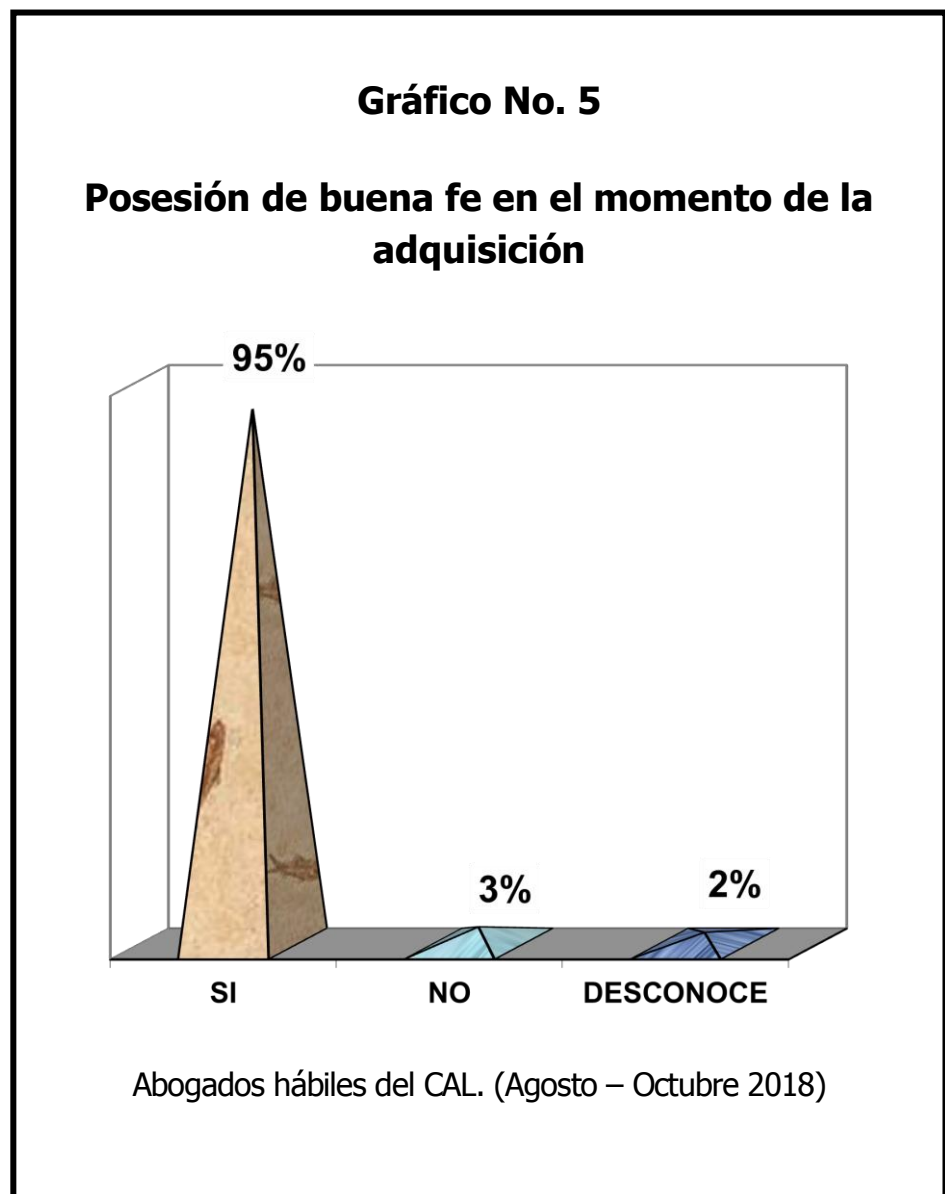
INTERPRETACIÓN

Resulta importante señalar que los datos visualizados en la tabla, dejaron en claro que el 97% de los Abogados que fueron consultados, inclinaron su respuesta en la primera de las alternativas, justificando que si se garantiza la posesión con título de domino y el 3% refirieron desconocer, totalizando el 100% de la muestra.

Tal como se aprecia en el párrafo anterior, no cabe duda que la primera de las alternativas concentró la atención de los encuestados, quienes fueron de la opinión que se garantiza la posesión con un título de dominio por ser de interés social, buscando así mejor calidad de vida para la familia que ha logrado la titulación de esa propiedad al haber procedido de acuerdo a ley y haber acreditado la posesión constante del mismo.

Tabla N° 5
Posesión de buena fe en el momento de la adquisición.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	366	95
b) No	10	3
c) Desconoce	9	2
TOTAL	378	100%



INTERPRETACIÓN

Respecto a los alcances de la pregunta, el 95% de los Abogados que fueron consultados al respecto, destacan que es coherente la posesión de buena fe en el momento de la adquisición; sin embargo el 3% no compartieron los puntos de vista de la mayoría y el 2% restante refirieron desconocer, sumando el 100% de la muestra.

El entorno en el cual se llevó a cabo la investigación, permitió conocer que efectivamente los operadores del derecho consideran que sí es coherente la posesión de buena fe cuando ha transcurrido el tiempo de la posesión constante y sin perturbación alguna y dicha adquisición se logró con los trámites establecidos por ley sin ninguna oposición, probándose así la buena fe en la adquisición.

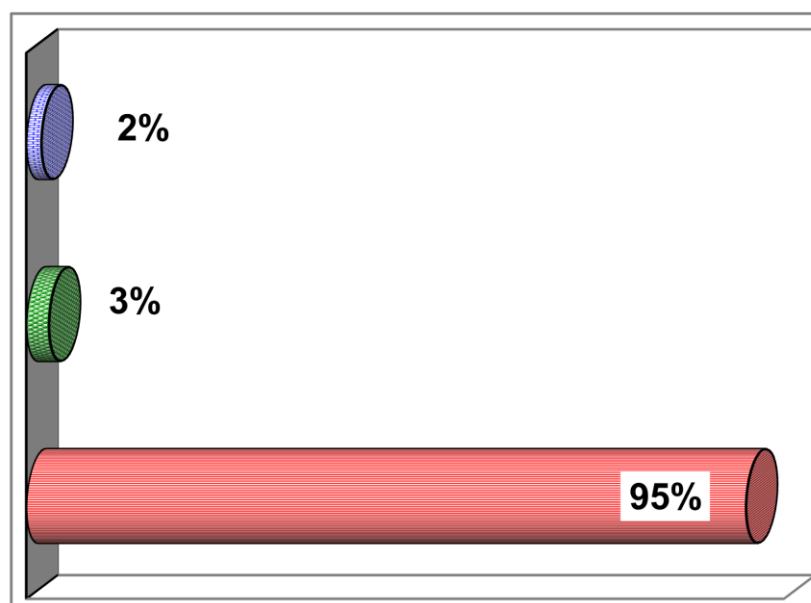
Tabla N° 6

Garantizada posesión por tiempo transcurrido previsto por Ley.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	360	95
b) No	11	3
c) Desconoce	7	2
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 6

Garantizada posesión por tiempo transcurrido previsto por Ley



■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2018)

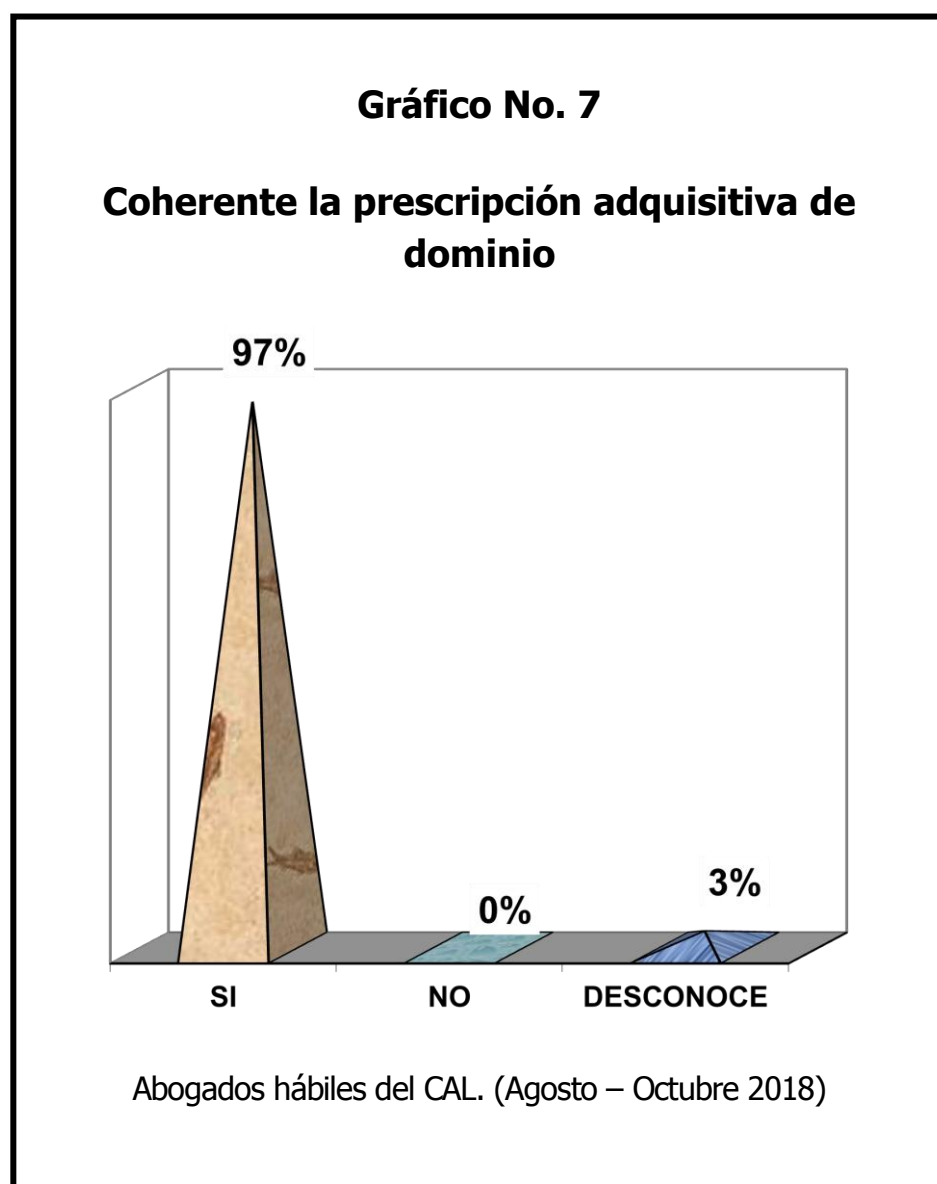
INTERPRETACIÓN

Revisando la información obtenida en la encuesta, podemos apreciar que el 95% de los Abogados tomados en cuenta en el estudio, expresaron que está garantizada la posesión por el tiempo transcurrido previsto por ley; mientras el 3% indicaron no estar conformes con la primera de las alternativas y el 2% indicaron desconocer, cubriendo así el 100% de la muestra.

En este panorama el estudio llevado a cabo sobre esta realidad, clarificó que casi la totalidad de los encuestados, indicaron que si está garantizada la posesión por el tiempo transcurrido que establece la ley como son los 10 años de haber pagado el autoevaluó y arbitrios y no haber sufrido de ninguna acción judicial ni interrupción y se ha procurado la obtención el título de propiedad en un proceso regular.

Tabla N° 7
Coherente la prescripción adquisitiva de dominio.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	366	97
b) No	0	0
c) Desconoce	12	3
TOTAL	378	100%



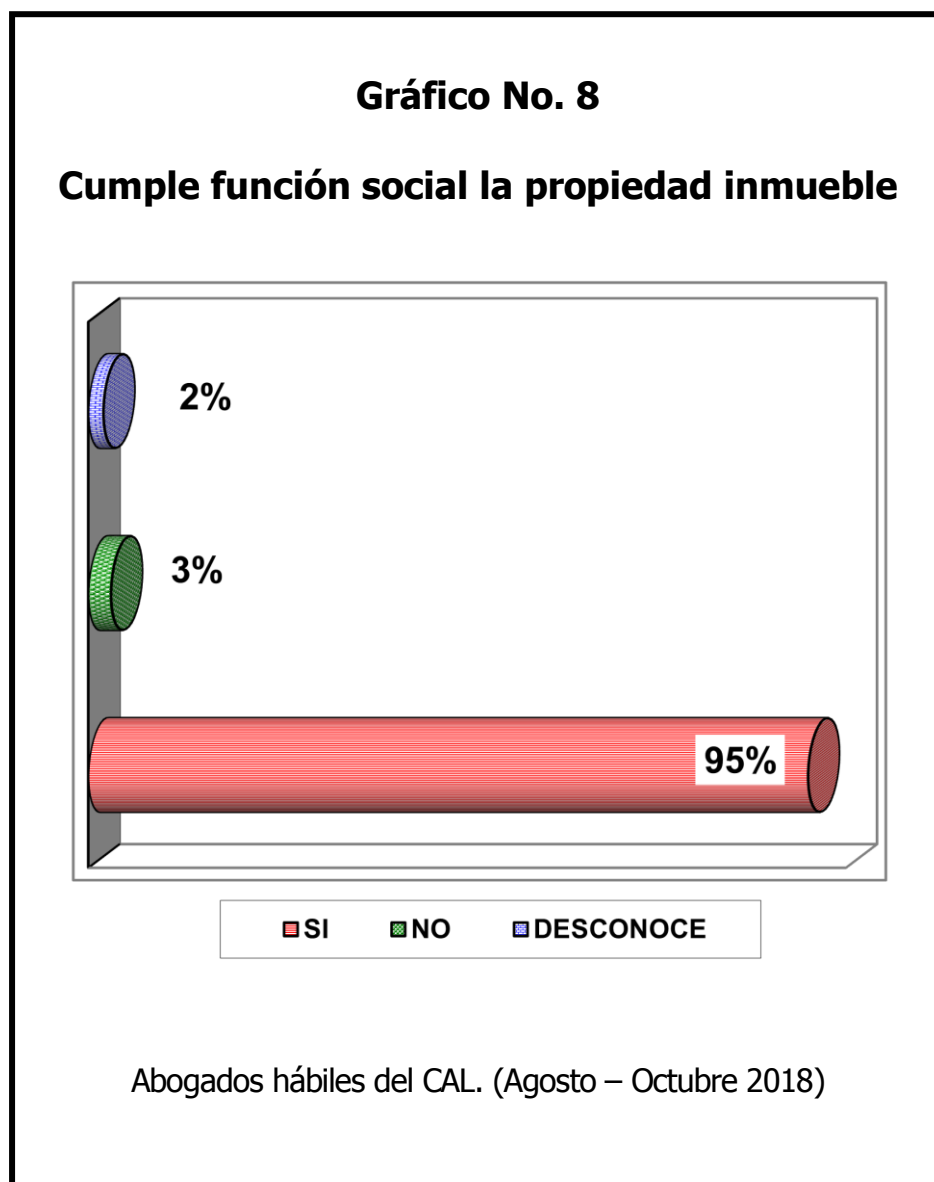
INTERPRETACIÓN

Sobre este particular al cual está referida la pregunta, el 97% de los encuestados respondieron en la primera de las alternativas, es decir, consideran coherente la prescripción adquisitiva de dominio y el 3% expresaron desconocer, arribando al 100% de la muestra.

El contexto en el cual se llevó a cabo el acopio del material y expuesto con claridad en líneas anteriores, nos demuestra que los operadores del derecho manifestaron que efectivamente es coherente la prescripción adquisitiva de dominio dado que esta posesión es constante y a título de dueño y sin ninguna mala fe y pagando constantemente los recibos de agua y luz que los debe haber tramitado a su nombre para así acreditar con ello tal situación.

Tabla N° 8
Cumple función social la propiedad inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	361	95
b) No	10	3
c) Desconoce	7	2
TOTAL	378	100%



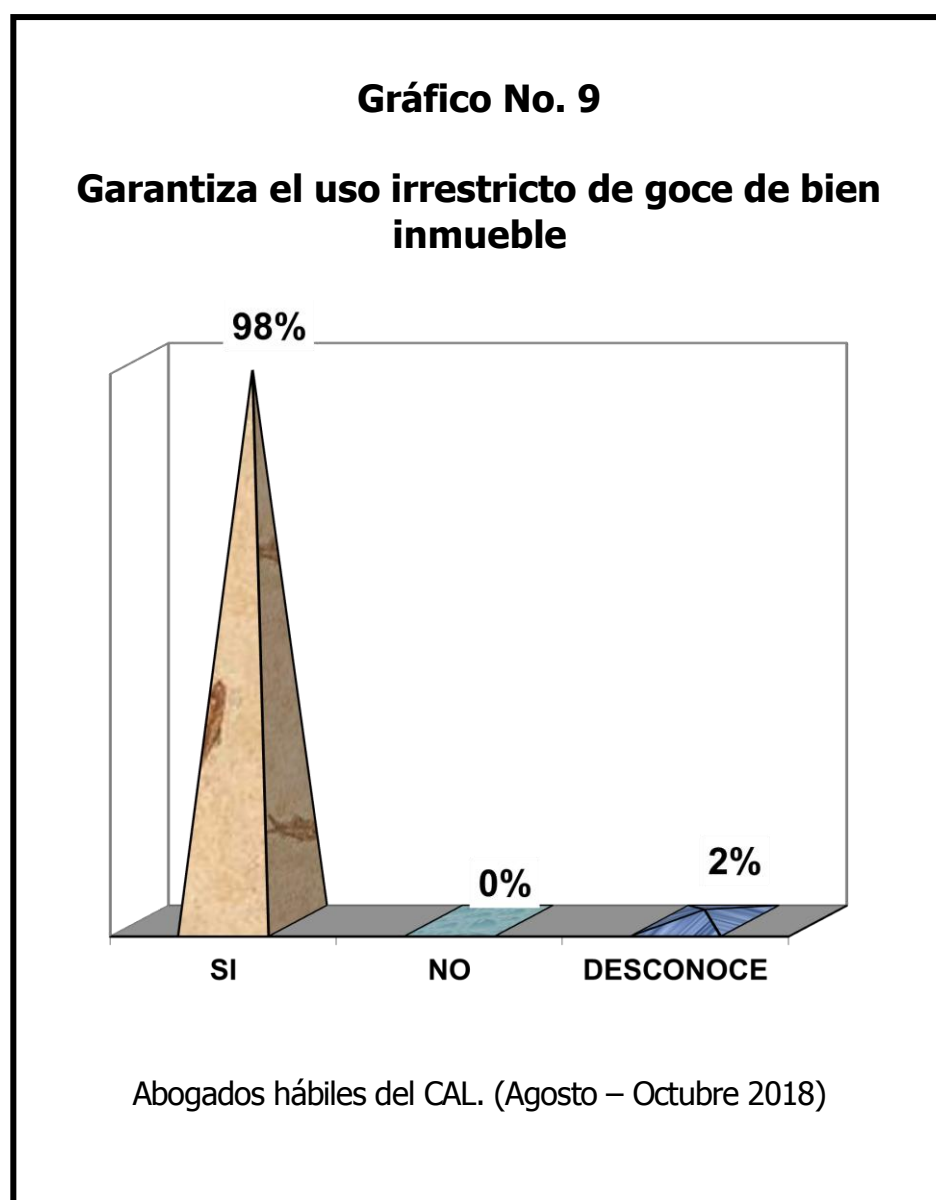
INTERPRETACIÓN

Los datos encontrados en la pregunta, presentan en la parte estadística y gráfica, que el 95% de los abogados hábiles del CAL indicaron que la propiedad inmueble si cumple función social; sin embargo el 3% los justificaron en forma negativa y el 2% restante refirieron desconocer, llegando al 100% de la muestra.

El marco en el cual se llevó a cabo el estudio, nos demuestra que casi la totalidad de los abogados que fueron encuestados, respondieron que efectivamente poseer una propiedad inmueble si cumple una función social, porque toda familia aspira tener una propiedad y vivir adecuadamente buscando siempre su bienestar como es el caso de la posesión constante y pública ante los demás y dando un mantenimiento adecuado al inmueble como si fueran los propietarios.

Tabla N° 9
Garantiza el uso irrestricto de goce de bien inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	370	98
b) No	0	0
c) Desconoce	8	2
TOTAL	378	100%



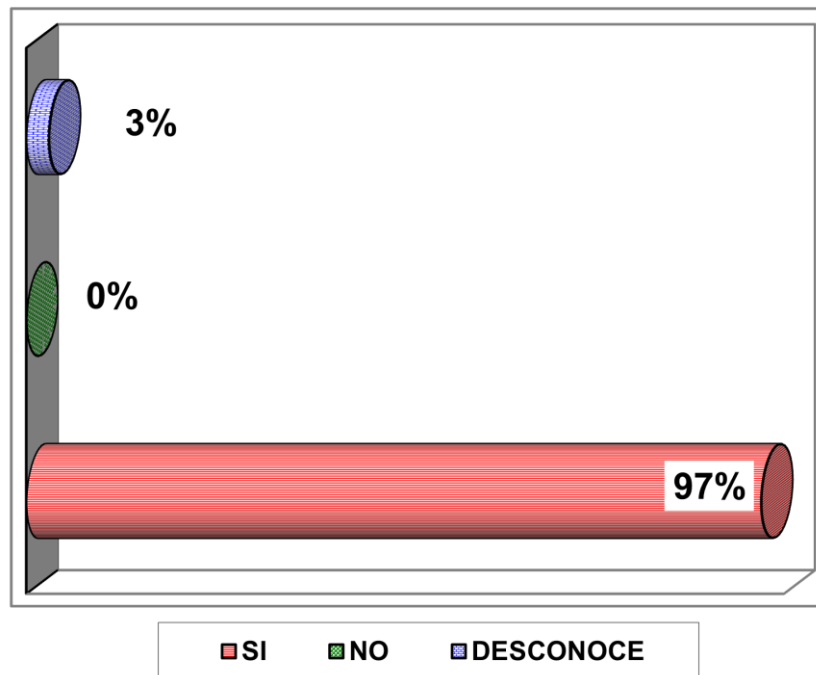
INTERPRETACIÓN

En las respuestas obtenidas en la pregunta, podemos apreciar que el 92% de los Abogados respondieron afirmativamente, es decir expresaron que este derecho garantiza el uso irrestricto de goce de bien inmueble y el 2% expresaron desconocer, sumando el 100% de la encuesta.

Según lo mostrado en líneas anteriores, destaca la primera de las alternativas y donde los operadores del derecho indicaron que efectivamente este derecho si garantiza el uso de usufructo y goce del bien inmueble por ser de bienestar social y la familia busca calidad de vida, mejorando la infraestructura de la misma, situación que se tiene en cuenta cuando se solicita ante el Organismo Competente la prescripción.

Tabla N° 10**Este derecho es la obtención de la propiedad inmueble.**

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	366	97
b) No	0	0
c) Desconoce	12	3
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 10**Este derecho es la obtención de la propiedad inmueble**

Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2018)

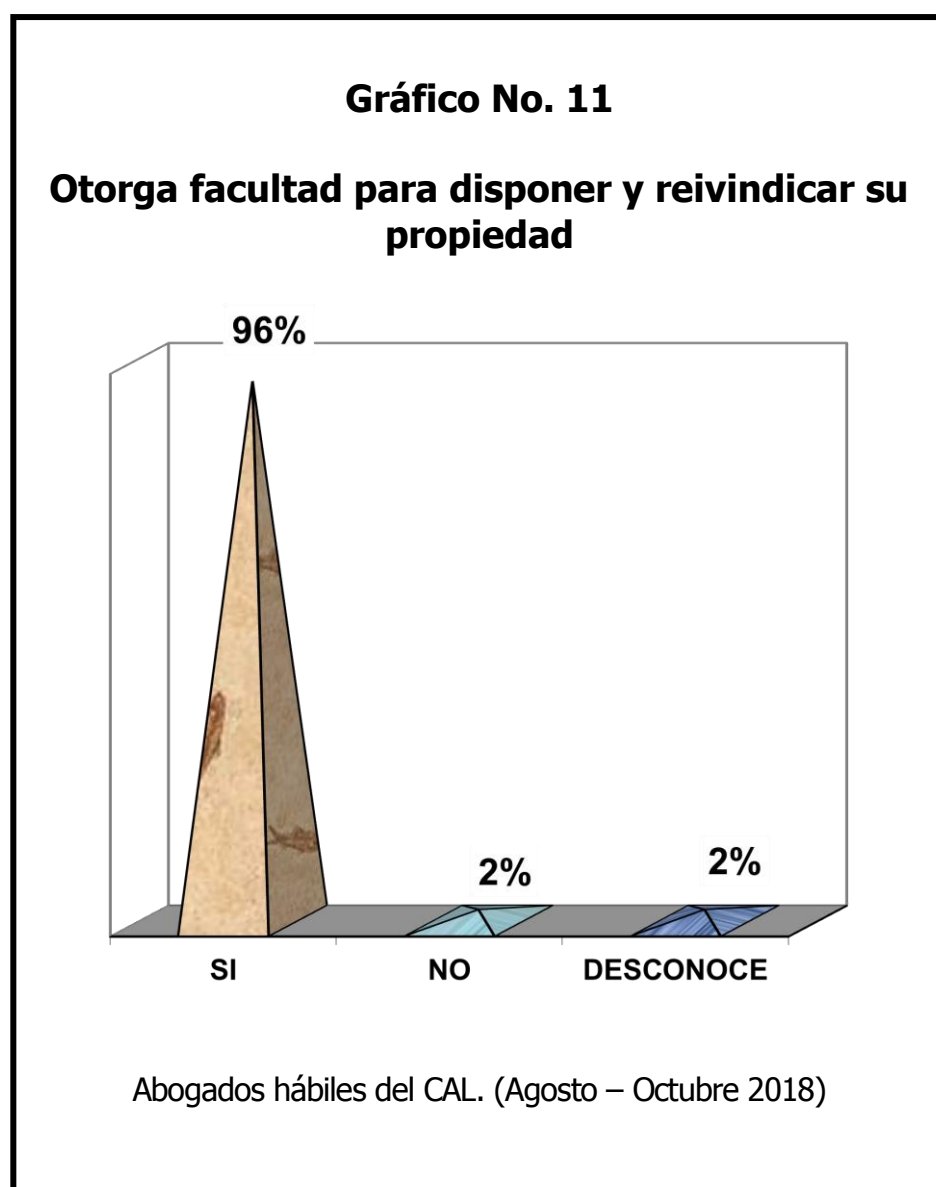
INTERPRETACIÓN

En lo concerniente a la información porcentual y gráfica, que representan los datos recopilados en la pregunta, el 97% de los Abogados indicaron que el alcance jurídico de este derecho es la obtención de la propiedad inmueble y el 3% restante respondieron desconocer, totalizando el 100%.

Los datos que se presentaron tanto en la tabla como en el gráfico correspondiente, dejaron en claro que casi la totalidad de los que respondieron consideran que efectivamente el alcance jurídico de este derecho conlleva categóricamente a la obtención de la propiedad inmueble que viene ocupando en forma continua y pacífica sin ninguna interrupción por más de 10 años.

Tabla N° 11
Otorga facultad para disponer y reivindicar su propiedad.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	363	96
b) No	8	2
c) Desconoce	7	2
TOTAL	378	100%



INTERPRETACIÓN

En lo concerniente a la información obtenida en la pregunta, se observa que el 96% considera que en este derecho la ley otorga facultad para disponer y reivindicar su propiedad; sin embargo el 2% no estuvieron de acuerdo con la mayoría de los encuestados y el 2% complementario expresaron desconocer, sumando el 100% de la muestra.

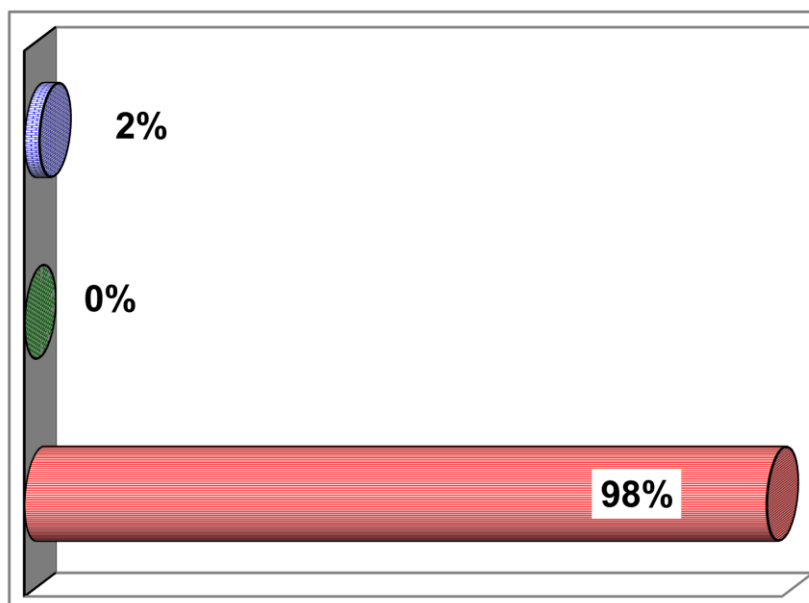
La importancia de la información proporcionada por los encuestados, dejó en claro que en este derecho que la ley otorga si faculta a los genuinos propietarios para disponer y reivindicar esto es antes de operar la prescripción para los genuinos propietarios y también y también en el caso que se haya prescrito los nuevos propietarios que fueron poseedores también tienen el mismo derecho para disponer y reivindicar el mismo.

Tabla N° 12
Respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	370	98
b) No	0	0
c) Desconoce	8	2
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 12

Respeto sobre los límites y linderos de la propiedad



■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2018)

INTERPRETACIÓN

Sin duda, los datos que se muestran en la parte estadística y gráfica de la pregunta, dejan en claro que el 98% de los Abogados hábiles del CAL, expresaron que existe respeto sobre los límites y linderos de la propiedad inmueble y el 2% complementario lo justificaron que desconocían, llegando al 100%.

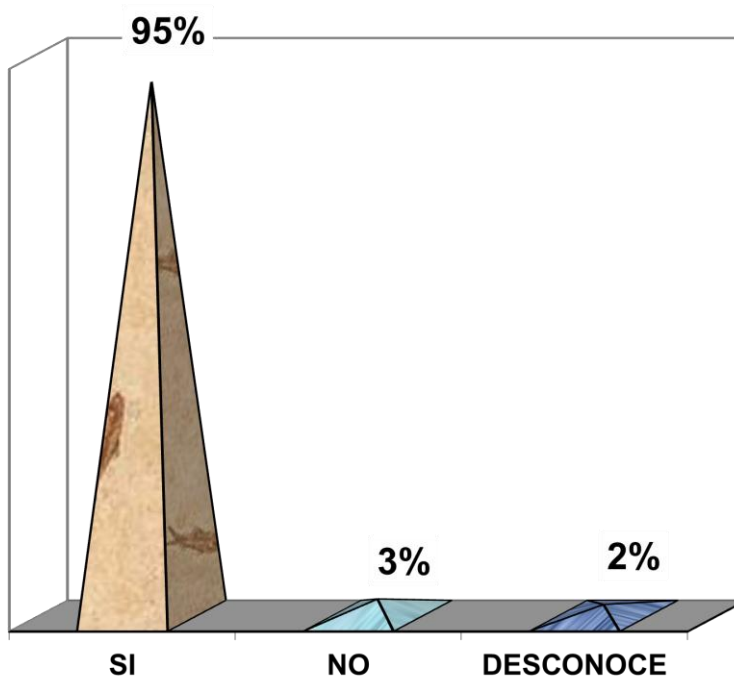
Tal como se observa en la información presentada en la tabla y gráfico correspondiente, los abogados refieren que efectivamente tanto los poseionarios y/o propietarios siempre tienen que respetar los límites y linderos de las propiedades inmuebles, no pueden ir más allá de lo que se encuentra de acuerdo a los planos y a las partidas en el Registro de Propiedad Inmueble.

Tabla N° 13
Derecho a adjudicarse el bien inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	360	95
b) No	10	3
c) Desconoce	8	2
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 13

Derecho a adjudicarse el bien inmueble



Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2018)

INTERPRETACIÓN

Sobre este particular al cual está referida la pregunta, el 95% de los encuestados señalaron que está garantizado el derecho a adjudicarse el bien inmueble; sin embargo el 3% tuvieron otros puntos de vista que difieren de la mayoría y el 2% complementario manifestaron desconocer, arribando de esta manera al 100% de la muestra.

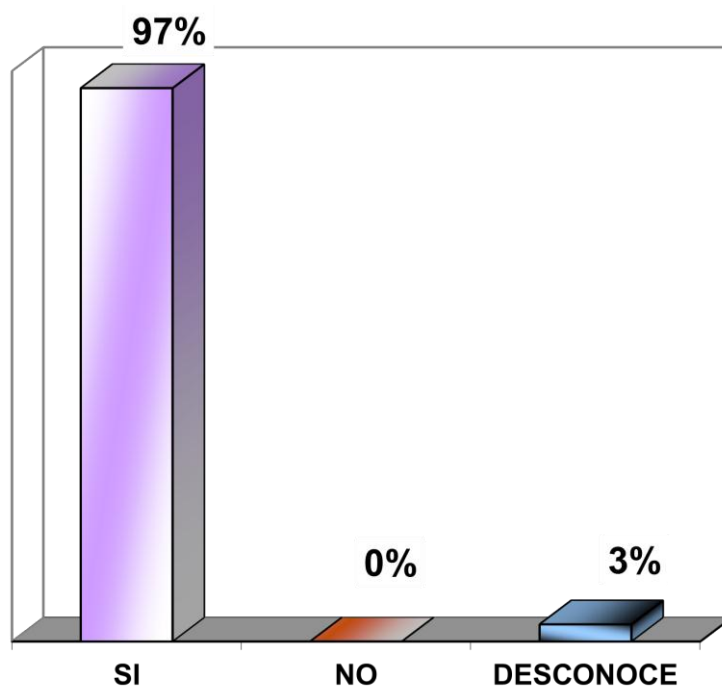
Tal como se observa en la información que se visualiza en la tabla y gráfico correspondiente, se aprecia que los abogados indicaron que efecto el derecho a adjudicarse el bien inmueble, se encuentra debidamente garantizado en la norma sustantiva vigente, la misma que puede efectuarse ante un Notario mediante un proceso no contencioso y también ante el Juez Especializado en lo Civil.

Tabla N° 14
Ley garantiza en el Perú el derecho de propiedad.

ALTERNATIVAS	fi	%
d) Si	367	97
e) No	0	0
f) Desconoce	11	3
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 14

Ley garantiza en el Perú el derecho de propiedad.



Abogados hábiles del CAL. (Agosto – Octubre 2018)

INTERPRETACIÓN

En cuanto a los datos recopilados como resultado de la encuesta, el 97% de los Abogados considerados en el estudio, estuvieron de acuerdo al señalar que la ley garantiza en el Perú el derecho de propiedad y el 3% restante expresaron desconocer, totalizando el 100% de la muestra con la cual se trabajó.

Si analizamos la información considerada en el párrafo anterior, es bastante notorio que casi la totalidad de los abogados refirieron que efectivamente la ley si garantiza en nuestro país el derecho de propiedad, encontrándose previstos tales derechos en la Constitución Política del Estado en el Art. 2, inc. 16, 60, Art. 881 y siguientes del Código Civil, dado que es un derecho social y reconocido que tiene toda persona.

4.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Por la naturaleza de las variables e indicadores, y sus respectivas respuestas el estadístico para contrastar las hipótesis propuestas se utilizó la prueba Ji Cuadrado corregida por Yates, ya que más del 20% de las celdas de las frecuencias esperadas son menores a cinco (5), convirtiendo la tabla 3x3 en una tabla 2x2.

Donde, (en una tabla 2x2):

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

d= Celda, segunda columna, segunda fila

$$\chi^2 = \frac{(|ad - bc| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

Hipótesis a:

H₀ : El ejercicio de derecho establecido por Ley, no incide significativamente en la función social de la propiedad inmueble.

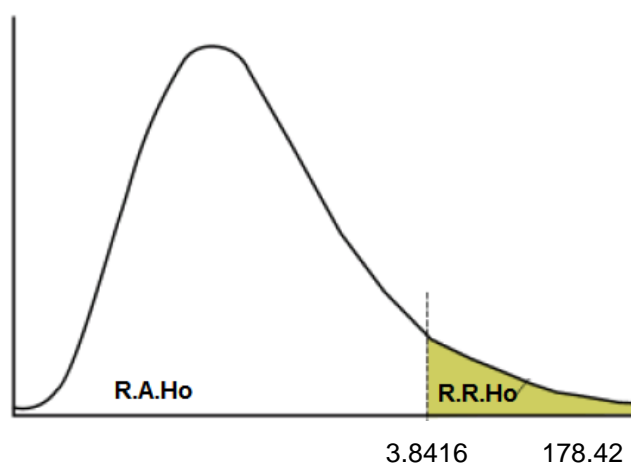
H₁ : El ejercicio de derecho establecido por Ley, incide significativamente en la función social de la propiedad inmueble.

Ejerce el derecho establecido por Ley	Existe función social de la propiedad inmueble			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	351	2	0	353
No	10	6	1	17
Desconoce	0	2	6	8
Total	361	10	7	378

A un nivel de significancia de 0.05 y $(2-1)*(2-1)= 1$ grado de libertad, la tabla Chi-cuadrado presenta un valor de 3.8416.

Al desarrollar la prueba Chi cuadrada corregida por Yates, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|351*15 - 2*10| - 378/2)^2}{(353)(25)(361)(17)} = 178.42$$



En consecuencia, el valor $178.42 > 3.8416$, permite rechazar la **H₀** y se concluye que el ejercicio de derecho establecido por Ley, incide significativamente en la función social de la propiedad inmueble.

Hipótesis b:

H_0 : La extinción del derecho a reclamar, no incide significativamente en el uso irrestricto de goce de bien inmueble.

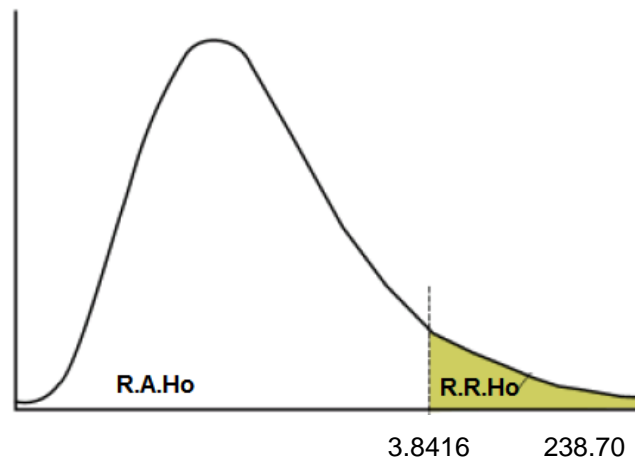
H_1 : La extinción del derecho a reclamar, incide significativamente en el uso irrestricto de goce de bien inmueble.

Existe extinción del derecho a reclamar	Existe uso irrestricto de goce de bien inmueble			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	367	0	0	367
No	0	0	0	0
Desconoce	3	0	8	11
Total	370	0	8	378

A un nivel de significancia de 0.05 y $(2-1)*(2-1)= 1$ grado de libertad, la tabla Chi-cuadrado presenta un valor de 3.8416.

Al desarrollar la prueba Chi cuadrada corregida por Yates, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|367*8 - 0*3| - 378/2)^2}{(367)(11)(370)(8)} = 238.70$$



En consecuencia, el valor $238.70 > 3.8416$, permite rechazar la **H₀** y se concluye que la extinción del derecho a reclamar, incide significativamente en el uso irrestricto de goce de bien inmueble.

Hipótesis c:

H₀ : La posesión constante en el inmueble, no incide significativamente en la obtención de la propiedad inmueble.

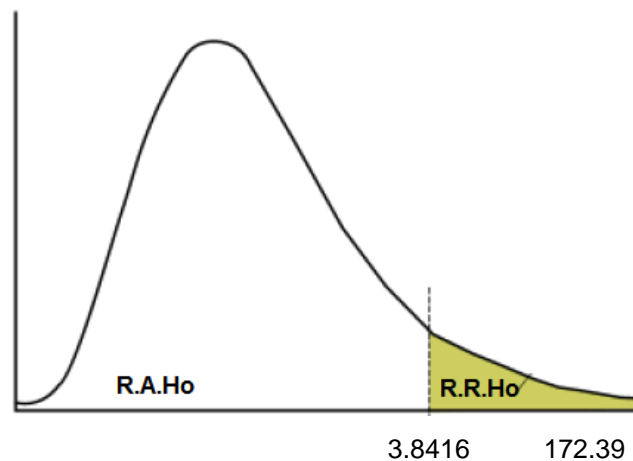
H₁ : La posesión constante en el inmueble, incide significativamente en la obtención de la propiedad inmueble.

Existe posesión constante en el inmueble	Existe obtención de la propiedad inmueble			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	364	0	4	368
No	0	0	0	0
Desconoce	2	0	8	10
Total	366	0	12	378

A un nivel de significancia de 0.05 y $(2-1)*(2-1)= 1$ grado de libertad, la tabla Chi-cuadrado presenta un valor de 3.8416.

Al desarrollar la prueba Chi cuadrada corregida por Yates, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|364*8 - 4*2| - 378/2)^2 378}{(368)(10)(366)(12)} = 172.39$$



En consecuencia, el valor $172.39 > 3.8416$, permite rechazar la **H₀** y se concluye que la posesión constante en el inmueble, incide significativamente en la obtención de la propiedad inmueble.

Hipótesis d:

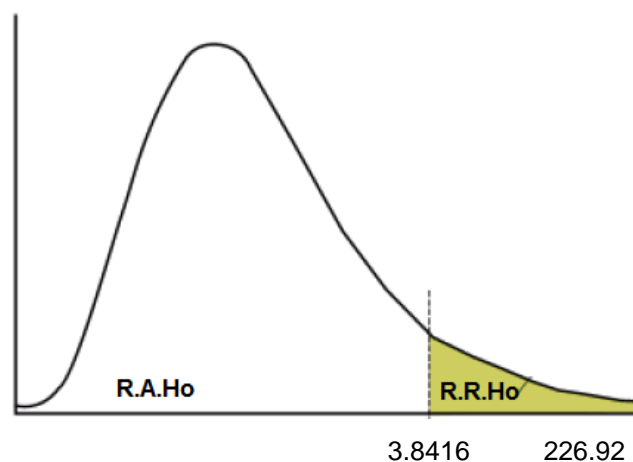
- H₀** : La posesión con título de dominio, no incide significativamente en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- H₁** : La posesión con título de dominio, incide significativamente en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.

Existe posesión con título de dominio	La ley otorga derecho para disponer y reivindicar su propiedad			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	362	2	2	366
No	0	0	0	0
Desconoce	1	6	5	12
Total	363	8	7	378

A un nivel de significancia de 0.05 y $(2-1)*(2-1)= 1$ grado de libertad, la tabla Chi-cuadrado presenta un valor de 3.8416.

Al desarrollar la prueba Chi cuadrada corregida por Yates, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|362*11 - 4*1| - 378/2)^2}{(366)(12)(363)(15)} = 226.92$$



En consecuencia, el valor $226.92 > 3.8416$, permite rechazar la **H₀** y se concluye que la posesión con título de dominio, incide significativamente en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.

Hipótesis e:

H₀ : La posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, no incide significativamente en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.

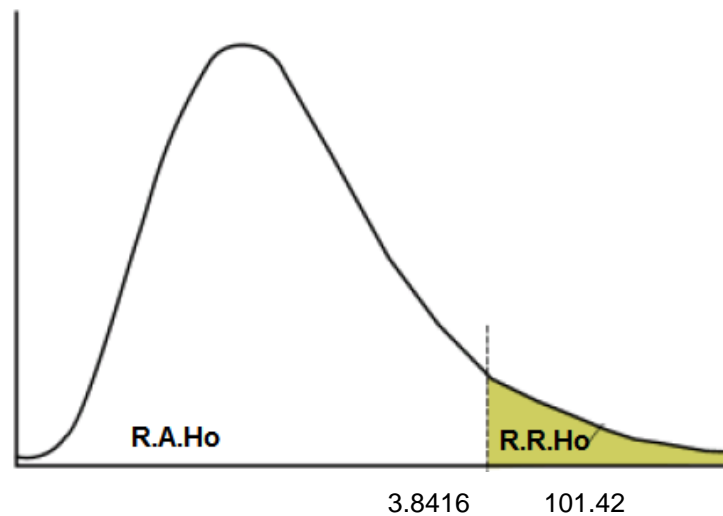
H₁ : La posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide significativamente en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.

Existe posesión de buena fe	Existe respeto sobre los límites y linderos de la propiedad			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	365	0	1	366
No	8	0	2	10
Desconoce	4	0	5	9
Total	370	0	8	378

A un nivel de significancia de 0.05 y $(2-1)*(2-1)= 1$ grado de libertad, la tabla Chi-cuadrado presenta un valor de 3.8416.

Al desarrollar la prueba Chi cuadrada corregida por Yates, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|365*7 - 1*12| - 378/2)^2}{(366)(19)(377)(8)} = 101.42$$



En consecuencia, el valor $101.42 > 3.8416$, permite rechazar la **H₀** y se concluye que la posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide significativamente en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.

Hipótesis f:

H₀ : La posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley, no incide significativamente en el derecho a adjudicarse el bien inmueble.

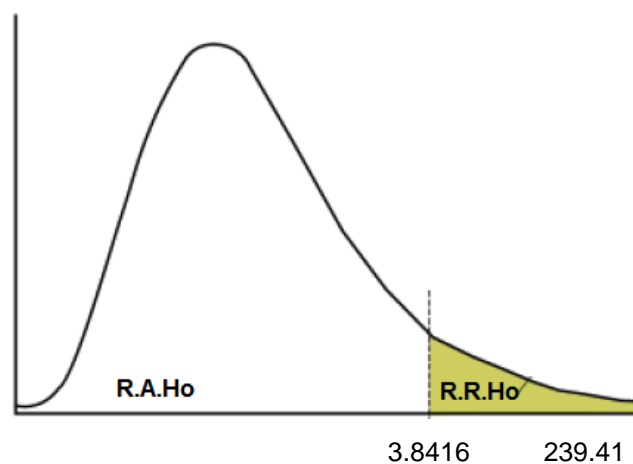
H₁ : La posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley, incide significativamente en el derecho a adjudicarse el bien inmueble.

Existe posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley	Existe derecho a adjudicarse el bien inmueble			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	357	2	1	360
No	2	7	2	11
Desconoce	1	1	5	7
Total	360	10	8	378

A un nivel de significancia de 0.05 y $(2-1)*(2-1)= 1$ grado de libertad, la tabla Chi-cuadrado presenta un valor de 3.8416.

Al desarrollar la prueba Chi cuadrada corregida por Yates, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|357*15 - 3*3| - 378/2)^2}{(360)(18)(360)(18)} = 239.41$$



En consecuencia, el valor $239.41 > 3.8416$, permite rechazar la **H₀** y se concluye que la posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley, incide significativamente en el derecho a adjudicarse el bien inmueble.

Hipótesis General:

H₀ : La prescripción adquisitiva de dominio no incide significativamente en el derecho a la propiedad en sede notarial.

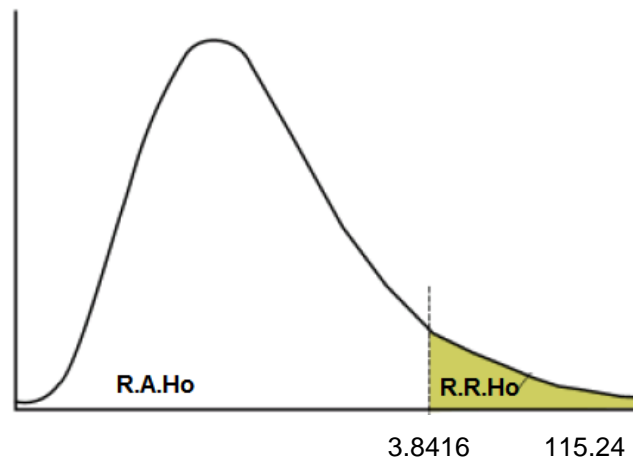
H₁ : La prescripción adquisitiva de dominio incide significativamente en el derecho a la propiedad en sede notarial.

Existe prescripción adquisitiva de dominio	Existe derecho a la propiedad en sede notarial			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	362	0	4	366
No	0	0	0	0
Desconoce	5	0	7	12
Total	367	0	11	378

A un nivel de significancia de 0.05 y $(2-1)*(2-1)= 1$ grado de libertad, la tabla Chi-cuadrado presenta un valor de 3.8416.

Al desarrollar la prueba Chi cuadrada corregida por Yates, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|362*7 - 4*5| - 378/2)^2 * 378}{(366)(12)(367)(11)} = 115.24$$



En consecuencia, el valor $115.24 > 3.8416$, permite rechazar la **H₀** y se concluye que la prescripción adquisitiva de dominio incide significativamente en el derecho a la propiedad en sede notarial.

4.3 DISCUSIÓN

Con relación al tema de investigación el autor **FERRER MANTILLA, Dino Eduardo (2015)** señala que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad debido al transcurso del tiempo, y es así como lo señalan expresamente los artículos 950 y 951 del Código Civil. Es un modo de adquirir la propiedad porque se produce en base a la transformación del poseedor en propietario de un bien a través del transcurso del tiempo, mediante la prescripción adquisitiva de dominio lo que se busca es reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la ley indica. (Ob.Cit., p. 16)

Por otro lado, si revisamos la parte doctrinaria tal como lo han mencionado los diferentes autores que han escrito al respecto, encontramos que la prescripción adquisitiva constituye en la practica un procedimiento conforme lo establece el espíritu de la ley, que facilita a quienes se encuentran en posesión de un bien inmueble y que por circunstancias ajenas el propietario no se encuentra presente, fallece y/o no se presentan los propietarios; ante lo cual la persona que se encuentra en su calidad de poseedor, durante diez años de cumplir con lo señalado en la ley, puede acogerse a la prescripción en referencia; y ante lo cual el legislador lo ha normado con el fin que no se presenten implicancias; el tiempo antes señalado está referido a bienes inmuebles conocidos como urbanos y de cinco años en el caso que sean rústicos.

De igual manera en lo concerniente al derecho de propiedad, es evidente que quienes lo han conceptualizado desde el punto de vista jurídico, este derecho constituye un poder legal que le asiste a la persona y que por lo tanto en merito a sus capacidad, puede gozar, así como también disponer del mismo y/o reivindicarlo cuando el caso así lo amerite; por lo tanto se encontró en el marco teórico del estudio, coincidencia en cuanto a las opiniones de quienes han tratado sobre este particular y donde nadie puede pasarse de sus derechos, ni tampoco verse afectado, entre otros.

De igual forma como resultado del trabajo de campo, se encontró que efectivamente los operadores del derecho con quienes se trabajó en la muestra, facilitaron con sus aportes en la contrastación de hipótesis que está es aceptada y rechazada la hipótesis nula; demostrándose así que la prescripción adquisitiva de domino, tiene implicancias significativas en lo referente al derecho de propiedad en sede notarial; y que además el estudio, permitió alcanzar los objetivos previstos para este fin.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- 5.1.1** Los datos obtenidos como producto del estudio permitió determinar que el ejercicio de derecho establecido por Ley, incide significativamente en la función social de la propiedad inmueble.
- 5.1.2** Los datos puestos a prueba permitieron determinar que la extinción del derecho a reclamar, incide significativamente en el uso irrestricto de goce de bien inmueble.
- 5.1.3** Los datos obtenidos permitieron determinar a través de la prueba de hipótesis respectiva que la posesión constante en el inmueble, incide significativamente en la obtención de la propiedad inmueble.

- 5.1.4** Se ha establecido la posesión con título de dominio, incide significativamente en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- 5.1.5** El análisis de los datos obtenidos y posteriormente contrastados permitieron establecer que la posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide significativamente en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.
- 5.1.6** Se ha determinado, como producto de la contrastación de hipótesis que, la posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley, incide significativamente en el derecho a adjudicarse el bien inmueble.
- 5.1.7** En conclusión, se ha demostrado que la prescripción adquisitiva de dominio incide significativamente en el derecho a la propiedad en sede notarial.

5.2 RECOMENDACIONES

- 5.2.1** Se hace necesario que los notarios públicos sean muy acuciosos con el personal que tramitan los casos de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de que se verifique debidamente, tanto los documentos como la capacidad de las personas, a fin de evitar posteriores acciones judiciales.
- 5.2.2** Que siendo la propiedad de utilidad social y familiar, tiene amplias implicancias jurídicas a nivel público y privado, que conllevan a

sendas acciones judiciales, por lo que es importante regular la obligatoriedad de su inscripción.

- 5.2.3** En cuanto a la prescripción adquisitiva iniciada ante las notarías y remitido a los Juzgados Civiles, ya que hubo oposición y posteriormente iniciado el proceso en la vía judicial, no se apersona con documento fehaciente alguno para que acredite tal oposiciones, es necesario que cuando la información presentada sea apócrifa y no se ajusta la verdad; de oficio el Juez Civil debe informar a la Fiscalía para que formule la denuncia respectiva, dado que son constantes las oposiciones en las notarías y tienen por finalidad extorsionar a los solicitantes de la prescripción en referencia.

B I B L I O G R A F Í A

Referencias bibliográficas:

1. ALBALADEJO, Manuel. (2011) **INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL**, Editorial Bosch, Barcelona – España.
2. ATIENZA, Manuel y Juan, RUIZ MANERO (2014) **ILÍCITOS ATÍPICOS**, Editorial Trotta, Madrid – España.
3. AVENDAÑO, Jorge. (2011) **CÓDIGO CIVIL**, Editorial Fondo PUCP, Lima - Perú.
4. CABANELLAS, Guillermo. (2014) **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL**, Tomo V, Editorial Heliasta SRL, Buenos Aires-Argentina.
5. CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. (2012) **INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL – LOS DERECHOS REALES**, Editorial Castrillón Silva.
6. COLIN, Ambroise y Henry, CAPITANT. (2010) **DERECHO CIVIL: BIENES, PATRIMONIO Y DERECHOS REALES**, Editorial Jurídica Universitaria S.A., Cuarta Edición, Tomo 3, México.
7. CORVETTO VARGAS, Aníbal. (2014) **MANUAL ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL PERUANO**, La Prensa.
8. CUADROS VILLENA, Carlos F. (2015) **DERECHOS REALES**, Editora Latina, Buenos Aires -Argentina.
9. DIEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN. (2013) **JURISPRUDENCIA CIVIL**, Editorial Editora Normas Legales, Tomo I, Trujillo - Perú.
10. GONZÁLEZ LINARES, Nerio. (2015) **DERECHO CIVIL PATRIMONIAL**, , Jurista Editores, Lima – Perú.
11. IHERING, Rodolfo Von. (2014) **EL FUNDAMENTO DE LA PROTECCIÓN POSESORIA-PRIMERA PARTE DE LA TEORÍA DE LA POSESIÓN**, Editorial Reus, quinta edición, Madrid - España.
12. IHERING, Rodolfo Von. (2015) **LA VOLUNTAD EN LA POSESIÓN – SEGUNDA PARTE DE LA TEORÍA DE LA POSESIÓN**, Editorial Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid - España.

13. JOSSERAND, Luis. (2011) **DERECHO CIVIL**, Editorial Boch, Buenos Aires-Argentina.
14. MAZEAUD, Henri y León, MAZEAUD. (2012) **LECCIONES DE DERECHO CIVIL**, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buena Aires – Argentina.
15. PLANIOL, Marcelo y Georges, RIPERT. (2010) **TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL**, Editorial cultural, La Habana – Cuba.
16. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. (2013) **DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL**, Editorial Grijley, Lima – Perú.

Referencias electrónicas:

17. CARRETERO SÁNCHEZ, Santiago. (1994) **LA PROPIEDAD. BASES SOCIOLÓGICAS DEL CONCEPTO EN LA SOCIEDAD POSTINDUSTRIAL**, extraída de la página web: <https://biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/0/S0003501.pdf>
18. DE LA CRUZ CUSQUISIBÁN, Víctor Hugo. (2014) **LA PROPIEDAD ADQUIRIDA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y SU DEFENSA A TRAVÉS DE LA RECONVENCIÓN EN UN PROCESO DE REIVINDICACIÓN**, extraída de la página web: <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/325/T%20340%20D278%202014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
19. FERNÁNDEZ SALAS, José Carlos. (2013) **EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE: REDEFINICIÓN COMO MODALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD**, extraída de la página web: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/6667/FERNANDEZ_SALAS_JOSE_DERECHO_SUPERFICIE.pdf?sequence=1
20. FERRER MANTILLA, Dino Eduardo. (2015) **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SU PERJUICIO POR GRAVAMENES DEL PROPIETARIO REGISTRAL NO POSEEDOR**, extraída de la página web: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER_DINO_PRESCRIPCI%C3%93N_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf
21. GUIASJURIDICAS. (2017) **DERECHO DE PROPIEDAD**, extraída de la página web: <http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=>

[H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUmYzMTtbLUouLM DxbIwMDCwNzAwuQ QGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAPeW7BjUAAAA=WKE](https://www.mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/)

22. MUNDOJURIDICO. (2016) **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, extraída de la página web: <https://www.mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/>
23. PARVINA HERNÁNDEZ, Luis Enrique. (2017) **LA INTERPRETACIÓN DE LA BUENA FE EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA EN SENTENCIAS DE ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL AÑO 2010 AL 2015**, extraída de la página web: http://repositorio.uiqv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/1623/TESIS_LUIS%20ENRIQUE%20PARVINA%20HERN%C3%81NDEZ.pdf?sequence=2&isAllowed=y
24. TAPIA, R. (2015) **HIPÓTESIS Y SUPUESTOS**, extraída de la página web: <http://es.calameo.com/read/004383957ee138c7667f8>.
25. VON HAUSEN, Catherine Collins y Jorgen SABAJ VÉLIZ. (2008) **DERECHO DE PROPIEDAD, LIMITACIONES Y EXPROPIACIÓN**, extraída de la página web: http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2008/de-collins_c/pdfAmont/de-collins_c.pdf

ANEXOS

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA : **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SUS IMPLICANCIAS Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN SEDE NOTARIAL.**

AUTOR : **ERICK FIDEL BERROCAL QUISPE.**

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN Y MUESTRA	INSTRUMENTO
Problema principal	Objetivo general	Hipótesis principal					
¿De qué manera la prescripción adquisitiva de dominio incide en el derecho a la propiedad en sede notarial?	Demostrar si la prescripción adquisitiva de dominio incide en el derecho a la propiedad en sede notarial.	La prescripción adquisitiva de dominio, incide significativamente en el derecho a la propiedad en sede notarial.	Variable independiente X. Prescripción Adquisitiva de Dominio.	x ₁ .- Nivel de ejercicio del derecho establecido por ley. x ₂ .- Nivel de extinción del derecho a reclamar. x ₃ .- Nivel de posesión constante en el inmueble. x ₄ .- Nivel de posesión con título de dominio. x ₅ .- Nivel de posesión de buena fe en el momento de la adquisición. x ₆ .- Nivel de posesión de tiempo transcurrido previsto por Ley.	Tipo: Explicativo Nivel: Aplicado Método y Diseño: Ex post facto o retrospectivo	Población: A nivel del Colegio de Abogados de Lima. Muestra: 378 Abogados hábiles del CAL. Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico	Para el estudio se utilizó la encuesta.
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicos					
<p>a. ¿En qué medida el ejercicio de derecho establecido por Ley incide en la función social de la propiedad inmueble?</p> <p>b. ¿En qué medida la extinción del derecho a reclamar incide en el uso irrestricto de goce de bien inmueble?</p> <p>c. ¿De qué manera la posesión constante en el inmueble incide en la obtención de la propiedad inmueble?</p>	<p>a. Determinar si el ejercicio de derecho establecido por Ley incide en la función social de la propiedad inmueble.</p> <p>b. Determinar si la extinción del derecho a reclamar incide en el uso irrestricto de goce de bien inmueble.</p> <p>c. Determinar si la posesión constante en el inmueble incide en la obtención de la propiedad inmueble.</p>	<p>a. El ejercicio de derecho establecido por Ley, incide significativamente en la función social de la propiedad inmueble.</p> <p>b. La extinción del derecho a reclamar, incide significativamente en el uso irrestricto de goce de bien inmueble.</p> <p>c. La posesión constante en el inmueble, incide significativamente en la obtención de la propiedad inmueble.</p>					

<p>d. ¿De qué manera la posesión con título de dominio incide en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad?</p> <p>e. ¿En qué medida la posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad?</p> <p>f. ¿En qué medida la posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley incide en el derecho a adjudicarse el bien?</p>	<p>d. Establecer si la posesión con título de dominio incide en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.</p> <p>e. Determinar si la posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.</p> <p>f. Determinar si la posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley incide en el derecho a adjudicarse el bien.</p>	<p>d. La posesión con título de dominio, incide significativamente en el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.</p> <p>e. La posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide significativamente en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.</p> <p>f. La posesión de inmueble por el tiempo transcurrido previsto por Ley, incide significativamente en el derecho a adjudicarse el bien inmueble.</p>	<p>Variable Independiente Y. Derecho a la Propiedad.</p>	<p>y₁.- Nivel de la función social de la propiedad inmueble.</p> <p>y₂.- Nivel de uso irrestricto de goce de bien inmueble.</p> <p>y₃.- Grado de obtención de la propiedad.</p> <p>y₄.- Nivel de derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.</p> <p>y₅.- Nivel de respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.</p> <p>y₆.- Derecho a adjudicarse el bien inmueble.</p>			
---	--	--	--	---	--	--	--

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la Encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: **"LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SUS IMPLICANCIAS Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN SEDE NOTARIAL"**, la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

1. ¿Considera Usted que esta figura jurídica reconoce el ejercicio del derecho establecido por ley?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

2. ¿Cree Usted que esta prescripción extingue el derecho a la propiedad?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

3. ¿Considera Usted que la prescripción en referencia garantiza la posesión constante en el inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

4. ¿En su opinión se garantiza la posesión con título de dominio?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

5. ¿Considera Usted coherente la posesión de buena fe en el momento de la adquisición?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

6. ¿Está garantizada la posesión por el tiempo transcurrido previsto por Ley?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

7. ¿Es coherente la prescripción adquisitiva de dominio?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

8. ¿En su opinión cumple una función social la propiedad inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

9. ¿En su opinión este derecho garantiza el uso irrestricto de goce de bien inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

10. ¿Considera usted que el alcance jurídico de este derecho es la obtención de la propiedad inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

11. ¿Cree Usted que en este derecho la ley otorga facultad para disponer y reivindicar su propiedad?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

12. ¿Existe respeto sobre los límites y linderos de la propiedad inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

13. ¿Está garantizado el derecho a adjudicarse el bien inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

14. ¿Cree Usted que la ley garantiza en el Perú el derecho de propiedad?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

ANEXO N° 3

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN JUICIO Y EXPERTOS

I. DATOS GENERALES:

1.1 APELLIDOS Y NOMBRES :

1.2 GRADO ACADÉMICO :

1.3 INSTITUCIÓN QUE LABORA :

1.4 TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN : **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SUS IMPLICANCIAS Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN SEDE NOTARIAL.**

1.5 AUTOR DEL INSTRUMENTO : **ERICK FIDEL BERROCAL QUISPE**

1.6 MAESTRÍA :

1.7 CRITERIO DE APLICABILIDAD :

a) De 01 a 09: (No válido, reformular) b) De 10 a 12: (No válido, modificar)

b) De 12 a 15: (Válido, mejorar) d) De 15 a 18: Válido, precisar

c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

II. ASPECTOS A EVALUAR:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS CUANTITATIVOS	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
		(01 - 09)	(10 - 12)	(12 - 15)	(15 - 18)	(18 - 20)
		01	02	03	04	05
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.					
2. OBJETIVIDAD	Esta formulado con conductas observables.					
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					
4. ORGANIZACIÓN	Existe organización y lógica.					
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los aspectos de estudio.					
7. CONSISTENCIA	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.					
8. COHERENCIA	Entre las variables, dimensiones y variables.					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del estudio.					
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías.					
SUB TOTAL						
TOTAL						

VALORACIÓN CUANTITATIVA (total x 0.4) :

VALORACIÓN CUALITATIVA :

OPINIÓN DE APLICABILIDAD :

Lugar y fecha:

.....
Firma y Post Firma del experto
DNI N°