

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
ESCUELA DE POSGRADO



DOCTORADO EN DERECHO

TESIS

**ROL DEL NOTARIO PÚBLICO Y LA EVALUACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL
TRÁMITE NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO PROPIO.
PROPUESTA DE REFORMA DE LA NORMA VIGENTE**

PRESENTADO POR:

MG. LUCILA GRACIELA TOLEDO ANAYA

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE DOCTOR EN DERECHO

ASESOR: DR. ROBERTO CARLOS MALAVER DANÓS

2021

DEDICATORIA

A mi familia por su apoyo incondicional.

AGRADECIMIENTOS

A todos los docentes de la Escuela de Posgrado y a todos los notarios y colaboradores que contribuyeron con la información para la realización de la presente tesis.

ÍNDICE

RESUMEN	6
ABSTRACT	7
INTRODUCCIÓN	8
CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN	10
1.1. MARCO FILOSÓFICO	10
1.2. MARCO TEÓRICO	12
1.3. MARCO LEGAL	31
1.4. MARCO CONCEPTUAL.....	37
CAPÍTULO II: EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES	41
2.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	41
2.1.1. <i>Descripción de la Realidad Problemática</i>	41
2.1.2. <i>Antecedentes Teóricos</i>	47
2.1.3. <i>Definición del Problema</i>	53
2.2. FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	54
2.2.1. <i>Finalidad</i>	54
2.2.2. <i>Objetivo General y Específicos</i>	54
2.2.3. <i>Delimitación del estudio</i>	55
2.2.4. <i>Justificación e importancia del estudio</i>	55
2.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES.....	56
2.3.1. <i>Hipótesis Principal y Específicas</i>	56
2.3.2. <i>Variables e Indicadores</i>	56
CAPÍTULO III: MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS	58
3.1. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	58
3.2. DISEÑO (S) A UTILIZAR EN EL ESTUDIO	59
3.3. TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS	60
3.4. PROCESAMIENTO DE DATOS	60
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS	61
4.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS.....	61
4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	89
4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	94

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	96
5.1. CONCLUSIONES.....	96
5.2. RECOMENDACIONES.....	97
BIBLIOGRAFÍA	99
ANEXOS	103

RESUMEN

El objetivo general de la tesis fue determinar la relación del rol del notario público con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos.

En cuanto al tipo de investigación fue descriptivo porque estableció la relación entre dos variables y el nivel aplicado por el uso de encuestas, el método y diseño del estudio fue descriptivo.

La población estuvo conformada por notarios y colaboradores de las Notarias de Los Olivos en Lima. La muestra quedó constituida por 80 personas entre notarios y colaboradores de dichas notarias.

En cuanto al instrumento se utilizó una encuesta conformada por 14 enunciados debidamente validado por especialistas que midieron las variables de estudio.

Para la comprobación de hipótesis se utilizó la prueba no paramétrica Rho de Spearman por tratarse de variables cualitativas utilizando el margen de error de 0.05.

Los resultados fueron que el rol del notario público se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos.

Palabras clave: Rol del notario público, evaluación, regulación del trámite notarial, prescripción adquisitiva de dominio, Notarias.

ABSTRACT

The general objective of the thesis was to determine the relationship of the role of the notary public with the evaluation of the regulation of the notarial procedure of acquisition prescription of domain in Notaries of Los Olivos.

Regarding the type of research, it was descriptive because it established the relationship between two variables and the level applied by the use of surveys, the method and design of the study was descriptive.

The population was made up of notaries and collaborators of the Notaries of Los Olivos in Lima. The sample consisted of 80 people, including notaries and collaborators of said notaries.

Regarding the instrument, a survey made up of 14 statements was used, duly validated by specialists who measured the study variables.

For hypothesis testing, the non-parametric Spearman Rho test was used as it is qualitative variables using a margin of error of 0.05.

The results were that the role of the notary public is significantly related to the evaluation of the regulation of the notarial procedure of acquisition of domain prescription in Notaries of Los Olivos.

Keywords: Role of the notary public, evaluation, regulation of the notarial procedure, acquisition prescription of domain, Notaries

INTRODUCCIÓN

Este trabajo se ha desarrollado en las Notarías del distrito de Los Olivos, debido a la preocupación de la investigadora por analizar el rol del Notario y la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio propio.

La presente investigación denominada **rol del notario público y la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio propio. propuesta de reforma de la norma vigente**, tiene por objetivo determinar el perjuicio y la afectación que sufren tanto el usuario en un procedimiento de Prescripción Adquisitiva en una notaría, como el procedimiento en sí mismo, cuando una persona ajena al procedimiento, en este caso lo llamaremos “opositor”, presenta una oposición ilegítima, con el fin de sacar un provecho pudiendo ser económico o de otra índole, esto debido a que la norma no exige que este tercero demuestre su relación y legítimo interés para con el bien materia de prescripción, para que pueda oponerse, este tipo de situaciones se ha dado con bastante frecuencia, por lo cual la normativa debe ser precisada en cuanto a la oposición y a la competencia del notario reasumida por mandato judicial al haberse demostrado que el tercero interviene sin interés.

La tesis ha sido estructurada en capítulos que permiten seguir la secuencia del estudio de la siguiente manera:

En el Capítulo I se presentan los Fundamentos Teóricos, citando el marco filosófico, marco teórico y el marco conceptual.

En el Capítulo II se realiza el planteamiento del problema de investigación, describiendo la realidad problemática, los antecedentes teóricos y definiendo el problema general y los problemas específicos relacionados con las variables. Se presentan también los objetivos, las hipótesis y la clasificación, así como la definición operacional de variables. En el Capítulo III se desarrolla la Metodología, tipo, nivel, método y diseño del estudio, se precisan la población, muestra y muestreo; las técnicas de recolección de datos y las técnicas del procesamiento de la información.

En el Capítulo IV se realiza la Presentación y Análisis de Resultados, se cita la información recogida mediante tablas y gráficos; se presenta también la comprobación de hipótesis y la discusión de los resultados.

Finalmente, se precisan las Conclusiones y Recomendaciones a las cuales ha arribado el trabajo de investigación con una propuesta de reforma de la norma vigente.

Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación

1.1. Marco Filosófico

Según el autor Fernando de Savater en su obra "Historia de la filosofía sin temor no temblor", los seres humanos nos hacemos preguntas de aquello que deseamos conocer y llegamos a necesitar respuestas de los especialistas para conseguir lo que queremos conocer, entre estas preguntas que nos rodean en la actualidad está el ¿Cómo acredito mi posición? ¿Qué debo hacer para obtener mi título de propiedad?, esto con el fin de vivir mejor, muchas de estas preguntas y respuestas están dirigidas a lo que haremos después, para obtener ese equilibrio deseado en nuestras vidas, o de escoger otra alternativa que no estaba pensada.

Al obtener las respuestas del especialista, nacen nuevas preguntas por responder como ¿Quién es el posesionario? Aquella pregunta que nos hace conocernos a nosotros mismo "porque recae en nuestro yo interno".

Esto ante el hecho que cada especialista te dará su opinión propia y de cada una de estas respuestas nacerán nuevas interrogantes y de ellas otras más porque no existiría la satisfacción con una sola respuesta si no que de ella nacerán nuevas expectativas por conocer, siendo que desde el punto de vista filosófico ningún filosofo autentico te exigirá que creas lo que no entiendes o lo que él no puede explicarte.

Por ello no está alejado de la realidad de que cada uno de nosotros tenemos gran cantidad de interrogantes que resolver y , con ello estamos haciendo filosofía porque queremos conocer más y más y al encontrar una respuesta esta no puede ser a medio resolver si o colgado al aire.

Desde la visión del autor Fernando de Savater, la filosofía es una forma de buscar verdades y denunciar errores o falsedades, porque la filosofía se ocupa de lo que inquieta a todos los seres humanos, es decir podemos llegar a saber cómo funcionan las cosas sin preguntarle nada a nadie, sin duda solo preguntando y

discutiendo con los demás nos haremos una idea de cómo son los humanos y por tanto de cómo somos nosotros mismos. Pues bien, la filosofía no trata únicamente de entender las cosas sino también a las personas, y por eso nadie puede filosofar en soledad, sin dialogar y discutir con otros.

Según Fernando de Savater, todo esto de la filosofía empezó verdaderamente con un hombre muy especial que hacía demasiadas preguntas, vivía en Atenas con una modestia cercana a la pobreza, se llamaba Sócrates. En su juventud, Sócrates había sido soldado valeroso y se había opuesto a quienes pretendieron imponer una dictadura que acabase con la democracia ateniense. Pero después se dedicó a una tarea extraña; sencillamente, pasaban los días haciendo preguntas a los ciudadanos y discutiendo luego con ellos sus respuestas, en la actualidad muchos de nosotros podemos concluir que también siempre filosofamos, porque estamos preguntando en el trabajo, en la comunidad y en el hogar, es porque en todas partes encontramos personas con las cuales podemos intercambiar nuestras ideas.

Y abordaba con sus preguntas a todo el mundo, por lo menos a todo el mundo que se dejaba, fuesen personas de alta posición o muy humildes, militares, artistas, sencillos artesanos: ¡cualquiera que se le ponía!

Pero al igual que el autor estamos de acuerdo con las preguntas que se hacía Sócrates, bueno a él le gustaba recordar una antigua recomendación del oráculo de Delfos, a través del cual se supone que hablaba el mismísimo apolo: “conócete a ti mismo”. Y también solía contar que un conocido suyo le había preguntado al mismo oráculo quien es el hombre más sabio de Atenas y el oráculo quien era respondió: “Sócrates”. Esta respuesta le dejó a Sócrates asombrado. ¡Pero sí él no sabía realmente nada de nada! ¡El más sabio de los atenienses! ¡Como puede ser! ¿Por qué me llamara e oráculo “sabio”? ¿Se estará burlando de mí?, solo sé que no se nada. ¿Y si los demás atenienses tampoco saben nada de verdad, como me pasa a mí, pero ni siquiera se dan cuenta de que no saben?. En

tal caso siguió diciéndose Sócrates, yo me conozco a mí mismo un poco mejor de lo que ellos se conocen, porque yo sé que soy ignorante y los demás viven tan contentos, sin darse cuenta de lo que son.

1.2. Marco Teórico

A. PRESCRIPCIÓN

La prescripción se puede entender como un medio o modo por el cual, en ciertas condiciones, el decurso del tiempo modifica sustancialmente una relación jurídica.

La prescripción, según explica Ennecerus¹ es el nacimiento y la terminación de derechos en virtud de su ejercicio continuado o mejor dicho de su no ejercicio continuado, esta opinión resume la posición de la doctrina alemana, representa una corriente doctrinal muy acentuada en cuanto a un desarrollo dual de la prescripción; de un lado la adquisitiva, mejor llamada usucupativa y del otro lado la extintiva, también llamada liberatoria. Así dentro de esta corriente doctrinal ambas clases de prescripción se fundan en el transcurso del tiempo.

Así planteado el dilema frente a la prescripción, nuestra legislación y doctrina ha optado por la diferenciación de las dos clases de prescripción, desde que cada una constituye un instituto jurídico distinto, con sus propias características, aun cuando puedan tener como sustento común, el transcurso del tiempo.

B. LA PRESCRIPCIÓN EN LA CODIFICACION CIVIL MODERNA

La prescripción se encuentra legislada desde remotos tiempos por la codificación civil.

Así en 1804 el Código Francés legislo a la prescripción en sus dos modalidades, como usucapión y como prescripción extintiva; siendo que el tratamiento que el Código de Napoleón le otorgo a la prescripción influyo en los códigos del siglo XIX, así como entre otros a los códigos Chileno, Colombiano, Argentino, de COSTA rica y de España, los cuales regularon a la prescripción adquisitiva y extintiva como si fueran de una sola institución

¹Kipp y Wolff, Ennecerus, Tratado de Derecho Civil T. Parte General III, Vol,2, Bosch. Barcelona 1981.

jurídica, siendo que nuestro código civil de 1952 también bajo la influencia del Code Civil, le dio este tratamiento.

Considerando el inconveniente con el tratamiento unitario, la doctrina Alemana se comenzó a formular el planteamiento dual y que ha sido seguido por la codificación a partir de 1900. El Código alemán vigente desde 1900, legislo por separado la usucapión, como un modo de adquisición de la propiedad de las cosas y la prescripción como un modo de extinción de las pretensiones. Similar tratamiento le dio a la prescripción el Código Brasileño de 1917 de gran influencia en nuestro código Civil de 1936, el código Italiano, el código Boliviano y el Código Paraguayo, así como nuestro vigente Código Civil, al legislar sobre la usucapión como un modo de adquirir la propiedad o como un efecto de la posesión y separadamente sobre la prescripción extintiva siendo este el tratamiento que recibe la codificación contemporánea.

C. LA PRESCRIPCIÓN EN NUESTRA CODIFICACION PERUANA

Conforme las descritas líneas arriba nuestro código civil de 1852 estuvo bajo la influencia del Código Francés.

A diferente del código de 1852 el de Código Civil de 1936 sigue la corriente doctrinal Alemana, el cual legislo por separado la usucapión, como un modo de adquisición de la propiedad de las cosas y la prescripción como un modo de extinción de las pretensiones, asimismo se plantea la reforma del Código Civil 1936, en el cual se propugnó mantener la legislación dual de la prescripción a fin de que la prescripción adquisitiva continuara en el libro de Derechos Reales , por ser un modo de adquirir la propiedad de los bienes y constitutivo de derechos reales y que la prescripción extintiva se llevara a un libro especial y que no se le mantuviera en el libro de obligaciones.

Evaluada el proyecto de reforma, el 14 de noviembre de 1984 entro en vigencia el nuevo Código Civil, en el cual la prescripción extintiva fue llevada a un libro especial el LIBRO VIII, que legisla también sobre la Caducidad. A la prescripción adquisitiva, tanto mobiliaria como inmobiliaria, la legisla al hacerlo sobre los modos de adquisición de la propiedad (art. 950 y 953) y sin reproducir la norma del art. 876 del Código anterior.

D. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Definición

La prescripción adquisitiva de dominio es el procedimiento mediante el cual se adquiere el derecho de propiedad de un bien, posteriormente de conservar su posesión continua, pacífica y pública, actuando como propietario durante un periodo determinado.

Esta es una de las formas de adquirir la propiedad. Sin embargo, no debe haber disputa por la propiedad del bien.

En efecto, según las investigaciones realizadas para este proyecto, el sistema jurídico admite la posibilidad que quien ejerza posesión sin ser propietario pueda en un periodo de tiempo ganar la propiedad. Por ello, afirma, debe entenderse que se gana por prescripción un bien cuando este efectivamente se posee y no cuando se tiene una cadena de títulos de propiedad válidos.

Ahora bien, los bienes materia de prescripción adquisitiva de dominio, pueden ser clasificados en bienes muebles² e inmuebles³.

La **propiedad inmueble** se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario **durante diez años**.

La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles urbanos puede ser solicitada y declarada en sede notarial. Se tramitará, exclusivamente, ante el notario de la provincia donde se encuentra el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del **artículo 950 del Código Civil**, de acuerdo al trámite establecido en la **Ley N°27333**.

Para que este proceso pueda realizarse ante notario además de lo dispuesto en el artículo 950 del Código Civil.

E. PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

²Son aquellos bienes susceptibles de ser transportados de un sitio a otro (autos, enseres, dinero, etc.), aquellos que no estén considerados específicamente como inmuebles.

³Son aquellos bienes que no se pueden transportar de un sitio a otro (casas, edificios, terrenos, etc.), caracterizados por su clara identificación y su tendencia a la perdurabilidad.

La prescripción adquisitiva en vía notarial resulta procedente, según la ley, solo en los casos en que el interesado carezca de título adquisitivo, o cuando exhiba un título, pero su transmitente no sea el titular con derecho inscrito (art. 7º, 9º, 14º y 17º Ley N° 27157, de Regularización de Edificaciones).⁴

El reglamento (Dec. Sup. N° 035-2006-VI-VIVIENDA) agrega que: "procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años (...)". Sin embargo, el reglamento ha aclarado que también cabe que el notario conozca los trámites de prescripción adquisitiva de predios no inscritos.

La Ley 27157 atribuye a los notarios la tramitación de procedimientos de prescripción adquisitiva, y el art. 7 precisa que el solicitante requiere probar la posesión por diez años; en consecuencia, no es relevante que se cuente con justo título, pues el notario solo podrá declarar la prescripción sobre la base del plazo extraordinario.⁵

No obstante, conforme lo hemos visto, la prescripción adquisitiva en vía notarial es inconstitucional, pues invade la esfera propia del órgano jurisdiccional, centrado en el ámbito conflictivo de los derechos. A pesar de ello, sus normas reguladoras se encuentran formalmente vigentes, por lo que haremos un análisis de ellas.

NORMATIVA

La Ley 27157 no reguló en forma detallada el proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial, limitándose a señalar que "*para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504º y siguientes del Código Procesal Civil, EN LO QUE SEA APLICABLE*" (art.21). Esta laguna normativa -pues, la remisión no era suficiente-exigió que el reglamento acare, precise y defina la materia. Sin embargo, era un error mantener una remisión directa al Código Procesal Civil, cuando es bien conocido que la actuación del notario no es compatible con la actividad judicial. Por tal

⁴ Hurtado Valencia, Paul, Colegio de Notarios de la Libertad, Revista Norte Notarial, edición N° 01, Agosto del 2017.

⁵ Hurtado Valencia, Paul, Colegio de Notarios de la Libertad, Revista Norte Notarial, edición N° 01, Agosto del 2017.

motivo, la Ley 27333 ha aclarado la situación (art. 1), pues establece una prelación de fuentes normativas acorde con la naturaleza de la función⁶:

a) Ley 27157, Ley 27333 y el D.S. 008-2000-MTC, ahora TUO aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA (normativa notariales pacífica).

b) Ley 26662, de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (normativa notarial genérica).

c) Dec. Ley 26002, Ley del Notariado (normativa notarial de mayor generalidad).

d) Código Procesal Civil (normativa no-notarial, aplicable en forma excepcional para lagunas del derecho, por lo que se trata de una fuente analógica).

COMPETENCIA TERRITORIAL DEL NOTARIO

El notario competente será aquel de la provincia donde se encuentra el inmueble (art. 5 Ley 27333). Esta solución es evidente, a una falta de norma, si tenemos en cuenta la competencia provincial que tiene cada notario, al margen de su localización distrital. Un tema no resuelto, pero posible, es que un inmueble se ubique entre dos provincias, lo que imposibilita que un notario pueda expandirse a provincia ajena, pues no existe la salvedad prevista específicamente en el procedimiento notarial de inventarios. En tal caso, es lógico suponer que el interesado solo podrá acudir al proceso judicial.

SOLICITUD Y RECAUDOS

El trámite se inicia mediante petición escrita de los interesado o sus representantes⁷, en la cual se señala el nombre, datos de identificación y dirección, el motivo de la solicitud (prescripción adquisitiva), narración de

⁶Esta misma prelación de normas legales resulta aplicable a los otros trámites no-contenciosos, tales como el título supletorio y la rectificación de áreas.

⁷La jurisprudencia del Tribunal Registral ha establecido que en los distintos procedimientos no contenciosos, regulados por la Ley N° 27157, no cabe que el registrador califique la suficiencia del apoderado, pues ese ámbito le corresponde al notario. Dicho criterio debe reputarse erróneo, ya que el art.2011° CC claramente establece que la calificación comprende la representación, lo que se encuentra incluido en el término genérico "capacidad de otorgantes".

los hechos y circunstancias que sirven de sustento al derecho invocado y, finalmente, el fundamento legal expreso o cita normativa (art. 3° Ley N° 26662).

La solicitud deberá contener todos los requisitos legales exigidos por el art. 40° del Reglamento, y que a continuación analizamos someramente:

1) Tiempo de posesión del solicitante y la de sus causantes (art.505°-1 CPC, aplicable por el art. 5°-b Ley N° 27333), así como la fecha y forma de adquisición del bien (art. 39 D.S. 035-2006-VIVIENDA).

2) Nombre y dirección del inmediato transferente, de los anteriores a este o de sus sucesores, con el fin que sean citados (arts. 390-c y 40°-a Reglamento; art. 5°-d Ley N° 27333, que alude a los "interesados"). No obstante, solo se notificará en forma personal cuando las direcciones de los interesados sean conocidas (art. 5°-d Ley N° 27333); en caso contrario, la notificación se realizará por vía de edictos si el interesado manifiesta desconocer el domicilio de cualquiera de los emplazados, sea persona natural o jurídica⁸, pero ello ocurrirá excepcionalmente si agotados los medios racionales de ubicación no se localiza un domicilio real o presunto del emplazado.

3) Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes, a efecto de ser notificados (art. 39°-d y 40°-c Reglamento; art. 5°-d Ley N° 27333); pero la citación personal solo se realizará a los colindantes cuyas direcciones sean conocidas. Esta exigencia ha sido tomada textualmente del artículo 5059, inciso 1°, del Código Procesal Civil; aunque en este tipo de procedimiento es de escasa importancia, pues se supone que la prescripción no afecta a los colindantes.

4) Descripción del bien con la mayor exactitud posible, para lo cual se acompañará planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de las edificaciones si las hubiese, suscrito por ingeniero o arquitecto colegiado (art. 505°-2 CPC, aplicable por el art. 5°-b de la Ley N° 27333). Según el art.5.3 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN (publicada en el diario oficial el 16 de octubre del 2003), luego confirmada por los reglamentos registrales de 2008 y 2013, el plano que se presenta al registro es de "ubicación y localización del predio", y no es necesario que los planos

⁸También existen casos en los cuales la notificación edictal procede en forma automática; es el caso, por ejemplo, de las personas jurídicas extinguidas por cuanto no puede notificarse a nadie.

sean visados por la autoridad municipal, ya que en el ámbito de la Ley de Regularización de Edificaciones, la comprobación del terreno y de las construcciones que sobre él se hayan levantado corresponde exclusivamente al verificador (art. 2º.1, in fine, Ley N° 27333). La jurisprudencia registral ha precisado, en forma errónea, de que si la prescripción recae sobre todo el inmueble inscrito, entonces los planos no son necesarios. Esta interpretación olvida que el plano tiene otra función: servir de prueba de la posesión.

5) Certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien (art. 505-2 CPC, aplicable en virtud del art. 5-b Ley 27333; art. 39-e Reglamento). Este dato lo consideramos importantísimo para el notario, pues, si fuese el caso, deberá notificar al propietario que consta en las declaraciones juradas del impuesto predial, si es que se tratase de persona distinta al solicitante.

6) Copia literal de los asientos del registro público con una antigüedad no menor de diez años (art. 505-3 CPC, aplicable por el art. 5-b Ley 27333; art. 39-f Reglamento).

7) Declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años. Si bien la ley no lo indicaba, el reglamento ha precisado que estas personas deberán ser preferentemente vecinos del predio materia de la solicitud. En este sentido, el art. 1298º del Código de Procedimientos Civiles era más preciso: "Los testigos de información deben ser no menos de tres, ni más de cinco, vecinos del lugar en que está el inmueble". La Ley 27333 ha establecido que estas testimoniales no implican una declaración directa ante el notario, sino la manifestación escrita que se realiza en la propia solicitud, la que debe venir firmada por los testigos (art. 5-b), y cuya declaración versará sobre el conocimiento, que tengan de la persona del solicitante y de la posesión que se ejerza.

8) El interesado podrá ofrecer cualquier otro medio probatorio que considere conveniente para acreditar su derecho. En este acápite se encuentra incluido todos aquellos documentos referidos a la titularidad del predio.

ANOTACIÓN PREVENTIVA

Una vez iniciado el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, el notario deberá solicitar se extienda la correspondiente anotación preventiva siempre que el predio se encuentre registrado (art. 36°, primer párrafo, reglamento; art. 5° inciso c, Ley N° 27333). No obstante, aun cuando el notario omita o prescinda solicitar la anotación preventiva, ello no anula ni afecta el trámite posterior, en tanto la anotación constituye una medida cautelar que no prejuzga el sentido del pronunciamiento definitivo; sin embargo, de producirse dicha omisión, el notario podría ser responsable por el eventual perjuicio que se ocasione al solicitante, en tanto se ha incumplido una obligación legal (art. 4° Ley N° 26662, segundo párrafo).

El RIRP⁹ considera procedente la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva cuando el predio se encuentra registrado. Por tanto, la anotación queda excluida cuando se trate de predios no inscritos.

La anotación preventiva del procedimiento de prescripción adquisitiva requiere la presentación de los siguientes documentos: i) Oficio del notario que contenga la solicitud de la anotación; ii) Copia legalizada de la solicitud del interesado en el que insta el procedimiento de prescripción adquisitiva; iii) Copia legalizada de los planos de ubicación y localización, y de distribución. La jurisprudencia del Tribunal Registral ha señalado, sin mayor justificación, que los planos no son necesarios cuando la solicitud de prescripción comprende todo el predio inscrito, sin desmembración, empero, ello olvida que los planos son una prueba de posesión, pues el ingeniero ha debido levantarlos en el terreno.

EMPLAZAMIENTO A LOS INTERESADOS

Una vez presentada la solicitud autorizada por letrado (art. 14° Ley N° 26662, art. 39° Reglamento), y acompañada por los documentos antes mencionados, el notario emplazará al titular registral, a las personas de las que se derive el derecho sobre el predio, así como a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes, y a toda otra persona que el

⁹Estos requisitos ya habían sido precisados en el art. 59.3 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, que uniformiza criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial (publicada el 16 de octubre de 2003). Poco tiempo después los mismos requisitos fueron establecidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003 (art. 134°), el cual entró en vigencia el 19 de enero de 2004 (art. 2° Res. N° 540-2003-SUNARP/SN, publicado el 21 de noviembre de 2003), y luego se repitieron en el art. 105° del Reglamento de 2008 y en el actual Reglamento de 2013.

interesado indique en su solicitud (art. 40° Reglamento; art. 5°-d Ley N° 27333).

Según la modificatoria introducida por el Decreto Supremo N°001-2009-VIVIENDA, el notario deberá notificar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, pues existe el principio por el cual todos los bienes sin dueño corresponden a la Nación (doctrina del dominio eminente); sin embargo, el principio se ha entendido extensivamente, en cuanto este opera en los bienes vacantes y no en los bienes no-inscritos, salvo que se pretenda entender que estos últimos pertenecen necesariamente a la Nación, lo que es exagerado. Sin embargo, la medida tal vez se justifica desde una perspectiva práctica, pues resulta conocido el alto número de procedimientos de título supletorio que se han tramitado al amparo de esta ley, con el grave resultado de afectar el dominio público.

La notificación personal se realiza mediante oficio del notario dirigido al emplazado, y se acompaña copia de la solicitud y anexos (modificatoria introducida por el Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA).

El oficio del notario debería seguir las formalidades propias del Derecho notarial, conforme la normativa de las cartas notariales, aplicable en forma analógica, aunque no exista el registro cronológico para este efecto, sin embargo, sería conveniente imponer esta seguridad adicional, que dotaría de fecha cierta incontestable a la diligencia (art. 1° de la Ley N° 27333, en el cual se establece que el procedimiento se regula por las Leyes N° 27157 y 27333, y subsidiariamente por las Leyes de Competencia Notarial de Asuntos No Contenciosos y del Notariado, eliminándose la remisión al Código Procesal Civil¹⁰.) Empero, el Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA ha repetido textualmente el último párrafo del art. 40° del reglamento, por el cual se remite la regulación de las notificaciones al Código Procesal Civil; olvidando que ese párrafo se encontraba derogado por efecto del art. 1° de la Ley N° 27333, que hace la remisión a la legislación notarial, y no al citado código. En tal sentido, debe considerarse que se trata de una simple errata de técnica legislativa, en cuanto ha reproducido el texto formal de una norma, pero no el texto vigente. Por tanto, la notificación y circunstancias del diligenciamiento se rigen por la legislación notarial, y no por la procesal¹¹.

¹⁰En tal sentido, debe entenderse derogado el segundo párrafo del art. 40° del Reglamento: "Las notificaciones se regirán supletoriamente por las normas establecidas para ellas en el Código Procesal Civil".

¹¹Incorre en ese espejismo GALVEZ ALIAGA, Iván Leonardo. "Prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en la vía notarial". En VVAA. *Manual de actualización civil y procesal civil*, Gaceta Jurídica, Lima

Asimismo, el notario deberá comunicar la solicitud al titular que aparezca en los archivos de la autoridad municipal, si este fuese distinto a alguna de las personas antes citadas, aun a falta de norma expresa, pues en caso contrario, ¿para que se presenta el certificado municipal o administrativo de la persona que figura en sus archivos como propietaria o poseedora del bien? Sería fácilmente impugnabile un procedimiento notarial tramitado con desconocimiento del titular que aparece en los archivos municipales, ya que a pesar de constar ese dato en el expediente, el notario, y el mismo solicitante, omitieron tomarlo en cuenta. Recuérdese que el derecho fundamental al debido proceso, en este caso del sujeto ausente por falta de notificación resulta exigible en todo tipo de procedimiento, con mayor razón en el notarial, que no tiene las garantías del proceso judicial.

Las notificaciones personales deberán realizarse solo cuando las direcciones de los destinatarios sean conocidas, incluyendo los colindantes (art. 5º, inciso d, Ley N° 27333); en caso contrario, deberá efectuarse la notificación por edicto. Sin embargo, esta modalidad se reputa excepcional y solo debe aplicarse cuando no haya posibilidad alguna de ubicar al sujeto, lo que en la actualidad es poco usual en atención a las consultas de RENIEC, RUC, teléfonos, entre otros. El notario es un profesional del derecho que realiza una actividad jurídica, lo cual le impone actuar con la mayor diligencia. Por tanto, no basta que el interesado manifieste "desconocer el domicilio de una de las partes", para que el notario disponga la notificación por edicto, ya que su deber de diligencia, especialmente severo por las condiciones de su ejercicio profesional, le exige agotar los medios racionales que le permitan ubicar algún lugar de notificación.

El procedimiento notarial no solo prevé notificaciones personales, o mediante edictos cuando fuese el caso, sino también publicaciones genéricas dirigidas en forma indeterminada a cualquier tercero con algún interés. En estos avisos, debe indicarse el nombre del notario y la dirección de su oficio (art. 13º Ley N° 26662, art. 5º inciso c Ley N°27333), lo cual constituye un mecanismo de facilitación para que los terceros interesados puedan oponerse a la prosecución del trámite. El aviso deberá contener información complementaria para que cumpla su finalidad: nombre del destinatario, nombre del solicitante, materia o razón de la citación, lugar

2010, p. 342, cuando señala que las notificaciones del procedimiento notarial se rige "bajo las formalidades que exige el Código Procesal Civil, incluyéndose la posibilidad de notificación por cedula, de ser el caso"; pues el art. 1º de la Ley N° 27335 descarta la remisión al Código Procesal Civil.

del predio materia de la solicitud y derechos que le asiste al citado (especialmente, la oposición dentro del término de 25 días útiles). Caso contrario, existe un serio riesgo de que se impugne fundadamente la declaración notarial por afectación al debido proceso, ya que el citado aviso no habría cumplido sus fines.

Las publicaciones deben efectuarse en el diario oficial y en otro de circulación nacional, por tres veces con intervalos de tres días entre cada uno de ellas.

Por último, se exige que el notario fije carteles en los lugares más visibles de la edificación cuyo saneamiento se solicita (art. 5º, inciso d, ley N° 27333). Esta garantía adicional de notificación por carteles no está prevista en el proceso judicial sobre la misma materia, aunque sí para el caso de los remates judiciales, pero tal vez pueda justificarse por la característica sumaria del trámite notarial. Sin embargo, su efectividad es muy discutible.

ACTA DE PRESENCIA

Luego del emplazamiento personal o por edictos, según fuese el caso, y de las notificaciones genéricas por publicación, el notario deberá constituirse en el inmueble objeto del saneamiento, extendiendo un acta de presencia en la que hará constar la descripción y características del inmueble, la posesión pacífica y pública ejercida por el solicitante, y tomará la manifestación de los ocupantes de los predios colindantes (art. 41º reglamento, art. 5º inciso e Ley N° 27333). En virtud de lo dispuesto por esta Ley, no se necesita que la declaración de testigos se tome durante la facción del acta de presencia, pues basta la manifestación escrita que hagan los testigos en la solicitud¹².

El aspecto medular del procedimiento se centra en la llamada acta de presencia, que se inspira en los principios de inmediación y concentración. Es decir, el notario será necesariamente quien realice *in situ*

¹²Nótese que la declaración de los testigos no se hace ante notario, sino que viene realizada ya en la solicitud que presenta el interesado. Por tanto, no se trata de las conocidas “actas de referencia”, que son declaraciones que una persona efectúa ante el notario, de motu propio o ante el interrogatorio del oficial público. Demás está decir que por la seriedad y corrección del acto notarial hubiera sido preferible que se imponga las actas de referencia.

Sin embargo, nada impide que el notario las exija como parte del deber de diligencia que inspira su actuación.

La verificación, por lo que no puede delegar esta función en persona o funcionario alguno (inmediación). En esa misma diligencia se llevara a cabo la actuación de algunos medios probatorios destinados a la acreditación del derecho del solicitante, lo que incluye una inspección al predio, y la toma de manifestaciones y declaraciones de los colindantes(concentración). Las actas de presencia acreditan la realidad o verdad de un hecho, y así está previsto en la definición legal contemplada por el art. 97° del Decreto Legislativo N° 1049: *"El notario extenderá actas en las que se consigne los actos, hechos o circunstancias que presencie o le conste y que no sean de competencia de otra función"*.

En la diligencia mencionada, el notario procederá a describir el inmueble y sus características, con lo cual apreciará y evaluará la posesión pacífica y pública de la que goza el solicitante, lo que buscará descartar que se trate de una posesión clandestina u oculta. La misma finalidad cumple la toma de dicho de los poseedores o propietarios colindantes del predio objeto de regularización, en cuanto se busca obtener declaraciones espontáneas de los vecinos, no preparadas ni negociadas previamente, por tanto, con mayor dosis de sinceridad.

El reglamento no indica el momento en que el notario deba redactar el acta; por lo que la doctrina admite que la redacción pueda "hacerse en el lugar en que se desarrolla el hecho en cuyo caso el notario dará lectura del texto redactado a los presentes, invitándolos a firmar) o posteriormente en el estudio notarial con arreglo a las notas tomadas sobre el terreno y con referencia expresa a ellas"¹³ Sin embargo, sería recomendable que la redacción del acta se realice en el mismo lugar de los hechos -sea a manuscrito o por medio informático-, a fin que la narración guarde mayor fidelidad, sin perjuicio de la ventaja que significa la firma de algunos o de todos los participantes en la diligencia. Este tema no se encuentra regulado ni siquiera en el ámbito genérico de las actas notariales.

OPOSICIÓN

La oposición es el derecho de cualquier interesado, siempre que se refiera al mismo predio¹⁴, para poner fin al procedimiento notarial no contencioso, sin que se produzca pronunciamiento sobre el fondo del

¹³ ÁVILA ÁLVAREZ, Pedro. Derecho Notarial, Bosch Casa Editorial, Barcelona 1990, p. 133.

¹⁴En la práctica, se han visto oposiciones referidas a otros predios", lo que obviamente se deberá tener por no presentada, pues la voluntad negativa del opositor no se circunscribe, en realidad, al trámite que está llevando a cabo el notario.

asunto. En virtud de la oposición, la cuestión ventilada en sede notarial se traslada al conocimiento del órgano jurisdiccional.

El artículo 41º.2 del reglamento establecía que el notario solo puede declarar la prescripción adquisitiva, una vez transcurrido el término de 30 días contados desde la última publicación. Actualmente, el plazo es de veinticinco días útiles en virtud del art. 5º, inciso E, de la Ley N° 27333, cuyo carácter de norma posterior y de mayor jerarquía implica que ha derogado a la anterior.

En cualquier caso, en algún momento existió la duda referida a si vencido dicho término, caduca automáticamente el derecho de oposición, aun cuando la declaración notarial no se hubiese producido. Sin embargo, el art. 43º.1 del reglamento ha despejado cualquier interrogante, pues ha establecido que la oposición puede realizarse aun después del vencimiento del plazo, siempre que el notario no hubiese realizado la respectiva declaración: "Hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición (...)"¹⁵.

El cómputo del plazo de oposición se cuenta a partir de la última publicación genérica; por tanto, no se toma en cuenta la fecha en que se realizaron las notificaciones personales o por edicto. Ello no significa, obviamente, que las citaciones directas puedan hacerse en cualquier momento, incluso cuando el plazo de oposición se encuentra a punto de vencer, pues tal situación implicaría una evidente vulneración al debido proceso; por tal razón, se entiende que el notario deberá cuidar que la notificación personal se lleve a cabo antes o, por lo menos, simultáneamente con la última publicación, bajo pena de nulidad del procedimiento. Por su parte, la diligencia de pegado de cartel, al tener la naturaleza de una notificación, puede llevarse a cabo en cualquier momento dentro del parámetro antes señalado, incluso antes que se levante el acta de presencia.

La oposición debe formularse mediante escrito presentado al oficio notarial, quien deberá suspender inmediatamente el trámite en el estado en que se encuentre, y aun cuando hubiese transcurrido los 25 días siguientes

¹⁵La dilación del notario en realizar la declaración de la prescripción adquisitiva (luego de los 25 días útiles posteriores a la última publicación), habilita a que el tercero pueda formular oposición, sin que pueda reputarse extemporáneo, pues mientras no haya declaración cabe el rechazo del trámite; empero, en tal hipótesis, el notario será responsable por no haber concluido el procedimiento dentro de los plazos legales.

a la última publicación. En tal caso, el notario deberá comunicarlo al solicitante, Colegio de Notarios y Oficina Registral correspondiente mediante oficio.

La oposición no requiere motivación alguna, en tanto el notario carece de competencia para calificar los fundamentos que se pudieran esgrimir al respecto. En tal contexto, es de aplicación el art. 6° Ley N° 26662: "Es requisito indispensable el consentimiento unánime de los interesados. Si alguno de ellos, en cualquier momento de la tramitación manifiesta oposición, el notario debe suspender inmediatamente su actuación y remitir lo actuado al juez correspondiente, bajo responsabilidad". En este sentido, se ha realizado una mejora al tratamiento que establecía la Ley N° 27157, y que obligaba a la remisión del expediente al Poder Judicial, pues ahora simplemente se comunicará la conclusión del procedimiento (art. 5°-g Ley N° 27333). En tal caso, el interesado tendrá su derecho expedito para recurrir a la justicia cuando lo crea por conveniente. Dentro de esta misma línea de ideas, deben entenderse derogadas las disposiciones que regulaban las consecuencias de la remisión del expediente al Poder Judicial. Así, se decía que, una vez concluido el proceso judicial y agotadas todas las instancias, el juez notificará al notario con la resolución que pone final proceso, para que este lo prosiga según el sentido de la misma (art.43°.3 reglamento). Esta norma, hoy, no tiene aplicación.

FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

El notario solo podrá emitir pronunciamiento definitivo transcurrido veinticinco días hábiles desde la fecha de la última publicación, sin que se hubiera expresado oposición (art. 5°, inciso e, Ley N°27333). En tal caso, se declara la prescripción adquisitiva a favor del solicitante, para lo cual se extiende el acta de notoriedad correspondiente en la que debe constar la evaluación de la prueba actuada (art.41°.2 reglamento), o la escritura pública.

El plazo para expedir el acta o escritura pública, según el reglamento, era de 30 días, pero este ha sido modificado por el ya citado art. 5°-e) de la Ley N° 27333, sin embargo, en una posterior modificación del reglamento (Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA) se mantiene el plazo de 30 días, lo que constituye claramente una errata de técnica legislativa, a tenor de lo dispuesto por una norma de mayor jerarquía, por lo que habrá de entenderse que subsiste el plazo de 25 días hábiles. En efecto, el reglamento se dictó en febrero de 2000 con el plazo de 30días, pero la

posterior Ley N° 27333, de julio de 2000, señaló que el plazo era de 25 días, sin que se hubiese modificado formalmente el texto reglamentario. En tal sentido, cuando en 2009 se modificó el reglamento (D.S. 001), pues simplemente se "olvidaron" que el término de 30 días ya no regía, y simplemente lo mantuvieron por desconocimiento.

Por su parte, el reglamento no regula expresamente la posibilidad que el notario estime insuficiente la prueba posesoria y, en consecuencia, pretenda rechazar la petición. Se podría pensar que esta situación no es admisible, ya que, al no haberse formulado oposición alguna, se habría consolidado la pretensión del solicitante. Sin embargo, el artículo 30° del texto reglamentario obliga a reconocer que el notario puede, y debe, rechazar el trámite si la sumaria indagación del notario comprueba que no se ha configurado los presupuestos del título supletorio, en cuyo caso no podrá extenderse el acta o escritura pública. Por tal motivo, de rechazarse la solicitud, el notario deberá comunicarlo al interesado, al Colegio de Notarios y al Registro (por analogía con lo que sucede en los casos de oposición) mediante un oficio debidamente fundamentado.

El procedimiento notarial, tal como están planteadas las cosas, no debe durar más de dos meses contados desde la presentación de la solicitud. El problema es si la extraordinaria celeridad, y casi nula defensa del emplazado, es una buena premisa para lograr la verdad de los hechos.

DECLARACIÓN NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

El notario debe tener la convicción favorable respecto a la posesión que ejerce el interesado sobre el inmueble para efecto de formular una declaración positiva, en tal sentido, al tratarse de una estimación o juicio, el notario deberá valorar los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada (art. 197° CPC, por analogía). Aquí la labor notarial se asemeja a la del juez, pues realiza un juicio jurídico, por el cual aprecia una situación de hecho, la misma que debe estar comprobada dentro de los márgenes de racionalidad y probabilidad -nunca, con certeza absoluta-, y luego subsume el hecho dentro de una norma jurídica, la cual aplica al caso concreto. Por tanto, en este caso, la actuación notarial no implica el ejercicio de fe pública, pues no estamos en presencia de la comprobación de un hecho que le consta al notario por medio de sus sentidos, sino ante una apreciación o juicio. Siendo así, y al no existir fe pública de por medio, si el notario se equivoca o yerra en su juicio, no podrá cometer delito contra la fe pública, pero sí podrá ser objeto de

responsabilidad civil si es que actuó con culpa. Esa misma situación es la que ocurre con los juicios que realizan los magistrados al momento de dictar sentencias, pues en estos casos nunca hay delito contra la fe pública (por no existir comprobación de un hecho a través de los sentidos), pero si puede haber prevaricación, que no se aplica a los notarios.

El art. 12° de la Ley N° 26662 establece una presunción *juris tan-tum* de certeza del acto notarial (erróneamente llamada de "presunción de autenticidad"), por lo que la declaración solo puede ser objeto de rectificación o nulidad en la vía judicial; y en efecto, el *verusdomi-nus* puede impugnarla en cualquier momento a través de una acción reivindicatoria o declarativa de dominio ("mejor derecho de propiedad"), siempre que se mantenga en la condición de propietario y no la haya perdido por hecho sobrevenido (usucapión, por ejemplo). Por otro lado, también es procedente la acción de nulidad del procedimiento notarial, específicamente por haberse incumplido alguna de las formalidades esenciales, ya sea del proceso notarial, o de la emisión del instrumento público. Así ocurre, por ejemplo, si se incumple las notificaciones requeridas por la ley o si el acta de declaración se documenta con anterioridad al plazo de oposición.

TIPO DE DOCUMENTO NOTARIAL QUE CONTIENE LA DECLARACIÓN

La declaración notarial de prescripción adquisitiva debiera constar en acta, por ser este el instrumento idóneo para la comprobación de hechos, a diferencia de la escritura pública cuya conformación resulta propia de los actos o negocios jurídicos. Sobre el particular: "Las escrituras están a caballo sobre la esfera de los hechos y la del derecho porque en ellas el Notario, por imponérselo la ley dentro de sus deberes de funcionario público ha de desenvolver una actividad técnica de jurista, acomodando sus actuaciones y la voluntad de las partes a los preceptos de fondo exigidos por el ordenamiento jurídico, para perfecta eficacia del acto o contrato formalizado. Las actas, por el contrario, sólo exigen del Notario una actividad visu et *auditi, suissensius*, sin entrar en el fondo, adaptándose al derecho únicamente en cuanto a los preceptos de forma (...)"¹⁶

El acta de comprobación de hechos y declaración de derecho deberá incorporarse al registro instrumental de asuntos no contenciosos, en

¹⁶Cit. GONZÁLEZ. Carlos Emérito. Teoría General del instrumento público, Editorial, Buenos Aires 1955, pp. 84-85.

atención a la naturaleza jurídica del trámite notarial de título supletorio solicitada por un domino. El reglamento ha recogido este criterio: "el acta notarial y todos sus antecedentes, serán incorporados al Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos, del cual se podrá expedir todos los traslados instrumentales previstos por la ley del notariado" (art. 41°3). Por su parte, esta misma norma permite inferir que el acta de formación de título supletorio tiene doble carácter: acta de declaración y de protocolización. En efecto, por la protocolización se incorporan al registro de escrituras públicas los documentos que la ley, resolución judicial o administrativa ordenen" (artículo 64° Ley del Notariado).

A pesar de la claridad de la norma reglamentaria, la Ley N° 27333 complicó sin ninguna necesidad el tema a través del artículo 59-f). En efecto, este precepto ratifica que la declaración de prescripción adquisitiva, o de título supletorio, se incorpora al registro de asuntos no contenciosos; sin embargo, el documento que alberga la prescripción podrá ser alternativamente una escritura pública, un acta¹⁷, e incluso la certificación que consigne el notario en el propio formulario registral (FOR), lo que carece de sentido, pues la sola certificación del notario (sobre la existencia del documento) no puede sustituir al documento.

Si se trata de escritura, entonces no se elevará a forma pública una minuta, sino la solicitud de prescripción adquisitiva. En tal supuesto, se insertarán los avisos, el acta de presencia, y además instrumentos que el notario o el solicitante consideren necesarios. Por su parte, en caso que el notario no opte por la elevación a escritura pública, entonces procederá a efectuar la declaración de prescripción adquisitiva mediante acta, con protocolización del expediente en el registro de asuntos no contenciosos (art. 5°-f, *in fine*, Ley N° 27333; art. 41°.3 Reglamento). Estas son las dos formas documentales que puede utilizar el notario.

Según la modificatoria introducida por el Decreto Supremo N°001-2009-VIVIENDA, el notario deberá dejar constancia en el instrumento de haber

¹⁷ En la primera parte del art. 50-f) de la Ley N° 27333 se dice que al culminar el trámite de prescripción adquisitiva, el notario completará el formulario o la solicitud será elevada a escritura pública. Es decir, se trata de una alternativa (libre) para que el notario documente la declaración estimativa del asunto no contencioso. Ahora bien, ¿qué significa "completar el formulario"? La última parte de la norma dice que: "si se opta por presentar a los Registros Públicos solo el formulario registral, el notario archivará los actuados en el registro notarial de asuntos no contenciosos". Es decir, en esta hipótesis el notario protocoliza los actuados, lo que implica que estamos en presencia del acta de declaración notarial y protocolización que ya regulaba el art. 41°.3 del Reglamento. Por tanto, la Ley N° 27333 ha establecido una nueva fórmula (adicional a la anterior) para documentar la prescripción adquisitiva: la escritura pública.

cumplido con las notificaciones respectivas, además de evaluar las pruebas y los actuados y declarar la prescripción a favor del solicitante. Salvo la cuestión de las notificaciones, era evidente que el notario estaba obligado, siempre, antes y ahora, a exponerlos fundamentos por los cuales concluía en la declaración jurídica. Sin embargo, la norma no es superflua, pues con ella se termina la práctica notarial anterior, sin duda anómala, de extender una escritura pública con la declaración del solicitante, insertar los actuados, y nada más. Es decir, el notario pretendía liberarse de responsabilidad mediante el fácil expediente de "no declarar ni comprobar nada en la escritura", lo cual motivó la tacha justificada de algunos registradores frente a un acto inocuo que no podía acceder al registro. En los procedimientos no contenciosos, por su finalidad intrínseca, el notario debe evaluar la prueba y declarar los derechos; en caso contrario, su actuación sería superflua.

Sobre esta modificatoria, referida a las formalidades de la notificación, se ha dicho que: "a nuestro entender la redacción de dicho párrafo daría lugar a que el registrador verifique que el notario precise que ha cumplido con las formalidades del emplazamiento solamente respecto de los bienes estatales, inscritos o no, ¿acaso los bienes privados no merecen igual tratamiento? Somos del criterio que en todos los casos el notario deberá dejar constancia de haber cumplido las formalidades del emplazamiento"¹⁸. Esta opinión es correcta, y además proponemos que la norma se interprete en el sentido que el registrador debe exigir el oficio de notificación y su diligenciamiento, sea inserto o en copia certificada. El notario debe exhibir la certificación, y no ocultarla.

Para efectos de la inscripción en el registro, no solo puede utilizarse el traslado de la escritura pública o acta, sino además el formulario registral en donde el notario certifica la prescripción adquisitiva, conforme lo señala expresamente la Ley 27157 (En tal sentido: Acuerdo adoptado en el 50° Pleno del Tribunal Registral realizado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009). Nótese la irrelevancia del acuerdo pues se limita a repetir la ley, sin más. Una prueba adicional de la inutilidad de los precedentes registrales¹⁹.

Si bien existe un Precedente del Pleno del Tribunal Registral (aprobado en el XVII y XVIII Pleno con base a las Resoluciones N°s.316-2007-SUNARP-TR-L y 520-2007-SUNARP-TR-L), en el cual se establece que el titular registral deberá ser emplazado, sin embargo, ello solo permitía

¹⁸GÁLVEZ ALIAGA, "Prescripción adquisitiva...", Op. cit., pp. 354-355.

¹⁹ Una crítica profunda a los precedentes registrales puede verse en: GONZALES BARRÓN, Gunther. El nuevo derecho registral, Editorial Caballero Bustamante, 2° edición, Lima 2011.

verificar que tal hecho ocurra en la solicitud²⁰,ahora, por el contrario, es necesaria la certificación del notario respecto al emplazamiento realizado conforme a ley de todos los legitimados pasivos. No obstante, en nuestra opinión, debería avanzarse hasta exigir que se tenga la vista las propias notificaciones realizadas durante el procedimiento “anulo” la calificación del registrador en los procedimientos no contenciosos notariales debe entenderse derogada.

²⁰Así dice el Precedente: "se encuentra dentro del ámbito de calificación registral (...) la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial (sic) o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral del dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo".

1.3. Marco legal

1.- CONSTITUCIÓN DE 1993.

En nuestra legislación peruana, ampara dos clases de bienes los muebles e inmuebles, sus partes integrantes, accesorias y sus frutos y productos; los inmuebles que nos atañen en el presente estudio, pueden ser objeto de adquisición por los individuos mediante posesión o propiedad, siendo que la legislación peruana reconoce en nuestra constitución en los siguientes artículos:

ARTÍCULO 2.- Derechos fundamentales de la persona, inciso 16. A la propiedad y a la herencia.

ARTICULO 70 Propiedad

Inviolabilidad del derecho de propiedad 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.

2.- CÓDIGO CIVIL.

El código civil vigente desde el 14 de noviembre de 1984 llevó, pues, a la prescripción extintiva a un libro especial- el LIBRO VIII-

A la prescripción adquisitiva tanto mobiliaria como inmobiliaria, la legisla al hacerlo sobre los modos de adquisición de la propiedad conforme a los siguientes artículos:

ARTÍCULO 950 – Prescripción adquisitiva

Prescribe que “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

ARTÍCULO 951.- Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble

La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.

ARTICULO 953.-Interrupción de término prescriptorio

Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye

Artículo 953.- Interrupción de término prescriptorio

Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.

3.- CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Considerando que el procedimiento de prescripción adquisitiva en vía notarial tenga una oposición, deberá ser tramitada por el solicitante en vía judicial conforme lo establece el siguiente artículo:

ARTÍCULO 424

ARTÍCULO 425

ARTÍCULO 504º

El tramita como proceso abreviado la demanda que formula:

- 1.- El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente;
- 2.- El poseedor para que se le declare propietario por prescripción; y
- 3.- El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten éstos mediante deslinde.

Este proceso sólo se impulsará a pedido de parte.

ARTÍCULO 505.- Requisitos especiales

La demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

- 1.- Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga

inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

2.- Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.

3.- Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

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

5.- Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio

4.- LEY Nº 27157 DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DE RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN.

Que, la Ley Nº 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,, establece los procedimientos del saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen de unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

ARTÍCULO 7.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

ARTICULO 21.- La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

ARTÍCULO 36º.- Prescripción adquisitiva de dominio Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.

5.- LEY N 26662, LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 6º "Es requisito indispensable el consentimiento unánime de los interesados. Si alguno de ellos, en cualquier momento de la tramitación manifiesta oposición, el notario debe suspender inmediatamente su actuación y remitir lo actuado al juez correspondiente, bajo responsabilidad

6.- LEY 27333, LEY COMPLEMENTARIA A LA LEY N 26662, LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio:

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley Nº 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.

7.- LEY DEL NOTARIADO N 1049

ARTICULO 97° Establece que *"El notario extenderá actas en las que se consigne los actos, hechos o circunstancias que presencie o le conste y que no sean de competencia de otra función".*

En la diligencia mencionada, el notario procederá a describir el inmueble y sus características, con lo cual apreciará y evaluará la posesión pacífica y pública de la que goza el solicitante, lo que buscará descartar que se trate de una posesión clandestina u oculta. La misma finalidad cumple la toma de dicho de los poseedores o propietarios colindantes del predio objeto de regularización, en cuanto se busca obtener declaraciones espontáneas de los vecinos, no preparadas ni negociadas previamente, por tanto, con mayor dosis de sinceridad.

1.4. Marco Conceptual

1. **ACTA:** El acta notarial es el documento público que contiene la narración de un acontecimiento y en el que a requerimiento de parte se hace constar un hecho que presencie o le conste al notario. **(Tambini Ávila, Monica. Manual de Derecho Notarial: 2014).**
2. **ACTA DOCUMENTOS PROTOCOLIZADOS:** es el acto por el cual un notario o escribano incorpora los documentos y actas que autoriza a un "protocolo notarial", que a su vez constituye una serie ordenada de escrituras matrices dotadas de formalidades específicas determinadas por la ley, que posteriormente pueden ser convertidas en escrituras públicas.**(Tambini Ávila, Monica. Manual de Derecho Notarial: 2014).**
3. **ARCHIVO NOTARIAL:** Es un archivo centralizado donde regularmente son depositados los documentos que se generan en una notaría, para evitar su destrucción y mantener su conservación.**(Tambini Ávila, Monica. Manual de Derecho Notarial: 2014).**
4. **ASUNTOS NO CONTECIOSOS:** son aquellos procesos en los que no existe situación de conflicto de intereses o litigio entre las partes, es decir, no hay demandante y demandado, pudiendo acudir a un juez o un notario y solicitar su intervención para el otorgamiento o declaración de derechos, o perfeccionamiento de determinados actos. **(Gonzales Barrón, Gunther. La Usucapión: 2015)**
5. **BIEN:** Dícese de todo aquello que tiene una medida de valor y puede ser objeto de protección jurídica. **(Diccionario Jurídico- Poder Judicial).**

6. BIEN INMUEBLE: los bienes inmuebles son aquellos que la ley o bajo ciertas condiciones, la voluntad de los particulares les atribuyen tal calidad. (Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales: 2011).
7. BUENA FE: concepto moralizante y esencial de la fe pública, encierra ética y jurídicamente valores tan trascendentes para la profesión del notario como la justicia y la verdad. (Gonzales Barrón, Gunther. La Usucapión: 2015)
8. EL PROTOCOLO O ESCRITURA MATRIZ: Escritura original que el notario ha de redactar sobre el contrato o acto sometido a su autorización, firmada por los otorgantes, por los testigos instrumentales, o de conocimiento en su caso, y firmada y asignada por el mismo notario. (Tambini Ávila, Monica. Manual de Derecho Notarial: 2014).
9. ESCRITURA PUBLICA: todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos. (Tambini Ávila, Monica. Manual de Derecho Notarial: 2014).
10. LA FE PUBLICA O FE LEGITIMADA: Cuando es otorgada por funcionario del Estado investido de autoridad para conferirla. (Tambini Ávila, Monica. Manual de Derecho Notarial: 2014).
11. OPOSICION: La oposición es el derecho de cualquier interesado, siempre que se refiera al mismo predio, para poner fin al procedimiento notarial no contencioso, sin que se produzca pronunciamiento sobre el fondo del asunto. En virtud de la oposición, la cuestión ventilada en sede notarial se traslada al conocimiento del órgano jurisdiccional. . (Gonzales Barrón, Gunther. La Usucapión: 2015)

12. PRESCRIPCIÓN: Acción y efecto de prescribir (Diccionario de la Real Lengua Española:2014)
13. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO: La prescripción adquisitiva de dominio es el procedimiento mediante el cual se adquiere el derecho de propiedad de un bien, luego de mantener su posesión continua, pacífica y pública, actuando como propietario durante un tiempo determinado. (Tambini Ávila, Monica. Manual de Derecho Notarial: 2014).
14. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE: la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles urbanos puede ser solicitada y declarada en sede notarial. Se tramita, exclusivamente, ante el notario de la provincia donde se encuentra el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, de acuerdo al trámite establecido en la ley N° 27333. (Tambini Ávila, Monica. Manual de Derecho Notarial: 2014).
15. PROPIEDAD: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos un uso prohibido por la ley o los reglamentos. (Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales: 2011)
16. POSESIÓN: La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus dominio o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno (Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil: 2012)
17. PLAZO: el plazo o término (diez) es "un acontecimiento futuro y cierto de cuyo advenimiento depende que un derecho se haga exigible o deje de

serlo ".El plazo es la modalidad de los actos jurídicos por la cual se posterga el ejercicio de los derechos a que se refiere. Por extensión se denomina ordinariamente plazo el lapso que media entre la celebración del acto y el acaecimiento de un derecho futuro y necesario, al cual está subordinado el ejercicio o la extinción de un derecho. (Enciclopedia Jurídica,2020)

18.TERCERO INTERVINIENTE: El Tercero interviniente es una persona natural o jurídica que se manifiesta por iniciativa propia para ser parte e interviniente en el procedimiento administrativo de un trámite ambiental, sin necesidad de demostrar interés jurídico alguno.

Capítulo II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables

2.1. Planteamiento del Problema

2.1.1. Descripción de la Realidad Problemática

Desde tiempos remotos los seres humanos tenemos diversos problemas que enfrentar, entre ellos nuestras necesidades económicas y de habitación, esto origina la necesidad de adquirir un patrimonio, el cual era obtenido de la naturaleza con el fin de satisfacer las necesidades básicas, la tierra y los objetos de naturaleza estaban a disposición de todos, y ocasiona que cada persona busque proteger lo que obtenía a base de su trabajo o por la fuerza física. Ante la falta de normativas que solucionen los problemas que se generaban, la sociedad empieza a buscar la existencia de normas de convivencia que regulan esa relación de las personas con sus bienes creándose los derechos reales como solución respecto a la tenencia y propiedad sobre los bienes.

En el caso peruano no fue la excepción al tratar de solucionar los problemas de la convivencia armónica de su sociedad a través de los derechos reales, los cuales son números clausus, es decir solo existen aquellos que han sido establecidos o creados por ley, dejando relevada la voluntad de las personas para crear en cada uno de sus actos jurídicos distintos derechos reales; es así que los derechos reales según nuestro código civil se clasifican en Derechos Reales principales, como la posesión y la propiedad regulados en los artículos 896 y 923 del código civil peruano.

Nuestro estado peruano empezó a organizarse en instituciones y representantes ante la sociedad, este es el caso de la actual del notariado y la normativa que los regula la Ley del Notariado que se rige mediante el Decreto Legislativo N° 010-2010 –JUS, que faculta a los notarios la función pública consistente en recibir y dar forma a la voluntad de las partes, la función también se extiende para ser garantía de la adquisición de estos derechos, entendido esto desde la perspectiva que el notario es un profesional del derecho facultado por el estado para dar fe de

los actos o contratos que ante él se celebren, su función también se extiende para ser la garantía de la adquisición de estos derechos principales como la **propiedad** mediante la **declaración de la adquisición del derecho de propiedad** en el caso de los originarios, mediante el procedimiento no contencioso de **prescripción adquisitiva de dominio**.

Siendo que el procedimiento no contencioso de **prescripción adquisitiva de dominio** es contemplado en diversas normativas que van desde la Ley N° 27157 ley de regularización de edificaciones del proceso para declaratoria de fábrica y régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, la Ley 26662 Ley De Competencia Notarial En Asuntos No Contenciosos y posteriormente ante la eficiencia del trabajo notarial se promulga la Ley 27333 denominada Ley complementaria a la Ley 26662 Ley de Asuntos No Contenciosos de competencia notarial, para la regularización de Edificaciones con la en el cual se otorga a los notarios facultades para tramitar tres asuntos que son: la prescripción adquisitiva, título supletorio y rectificación de linderos y se da dentro del marco de la regularización de la edificación.

Esta nueva competencia notarial desde sus inicios genero **controversias entre los** notarios ya que las Ley 27157 y la ley 27333 establecen que la **prescripción adquisitiva de dominio** se tramite como asunto no contencioso, pero esta misma figura jurídica conforme lo prescribe el Código Procesal Civil, se tramitan en proceso abreviado. O sea, aquí sí hay litis, hay conflicto, pero al notario la norma le ordena que lo adecue en asuntos no contenciosos es aquí donde se **inicia** la problemática y sus graves consecuencias, ya que en manos de los notarios queda cancelar una partida y con ello que una persona que es un poseedor se termine convirtiendo en propietario; esto obliga a los notarios a ser muy cautos al momento de iniciar el procedimiento de prescripción, **primero determinar el ejercicio de su función o su competencia**, solo por la ubicación del oficio notarial, esto ceñido a la norma es la provincia, pero en la práctica se presenta la problemática con diversos supuestos no obstante el tribunal Registral en sendas resoluciones han dejado en claro que la determinación de la competencia determinarla le

corresponde al notario es decir la consecuencia de una mala calificación de la competencia será íntegramente del notario, en **segundo** lugar el mismo tiene por obligación al calificar la solicitud con los requisitos conforme lo establecido por la ley, que le generen convicción y que no existe ningún atisbo de oposición es decir que “LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA DEMUESTRE EL CONSENTIMIENTO” para que los posesionarios sean declarados como propietarios como es el caso de los posesionarios que se cuentan con un contrato privado firmado entre las partes o la adquisición de la propiedad a una asociación cooperativa o empresa que no concluyo en inscripción, así como los previstos en el inciso 1,2,3 del artículo 505 del código procesal civil y los que la ley 27333 establece como la suscripción en calidad de testigos de tres a 6 personas que declaran que conocen al solicitando y que tiempo este bien poseyendo el inmueble, de no proceder con una adecuada calificación el notario será responsable civil, penal y administrativamente esto como consecuencia puede tener la suspensión, hasta la destitución conforme a la gravedad del caso.

Siendo evaluada la competencia y aceptada la solicitud el **tercer** problema que se presenta es en las **publicaciones (peruano y otro diario de mayor circulación) y la notificación al interesado(propietario inscritos en Sunarp) y a los colindantes**, cuyas direcciones sean conocidas conforme la solicitud presentada, esto por motivo que las direcciones de los propietarios de los inmuebles que se prescribe se encuentran ajenas a la realidad, al no haber actualizado el cambio de domicilio ante la reniec, así también existen direcciones que han cambiado su nomenclatura de lote a denominaciones de calles, esto genera que la notificación no sea eficiente y como **consecuencia** de falta de actualización de datos se procede ha notificar en el último domicilio conforme al certificado de inscripción ante RENIEC, siendo que posteriormente los propietarios registrales han iniciado procesos judiciales a los notarios por notificaciones inexactas; así también cabe mencionar que los colindantes no desean participar en la prescripción ni colaborar con las diligencias por no tener buenas relaciones con el posesionario esto nos da como resultado o moraleja que se debe ser un buen vecino o de lo contrario se frustra la continuación del procedimiento, este tema de los colindantes debe tener

una salida legal dado que en esta sociedad es muy difícil la convivencia armónica y esto la norma debe de avizorarlo.

Durante la diligencia del notario en la propiedad surge como **cuarta** problemática de la prescripción adquisitiva, la real situación de vivencia de los posesionarios, es decir que la posesión sea pacífica, continua y pública esto expresado en la solicitud y en la documentación que ha servido de sustento para tramitar la prescripción, siendo que en la realidad palpable debe de ser la misma y corroborada con la declaración de los testigos y colindantes, pero muchas veces estas diligencias tienen como **consecuencia** descubrir que los posesionarios tienen una vivencia esporádica o que por motivos que al no tener buenas relaciones amicales con los colindantes estas personas frustran la diligencia al no aportar con su presencia en la diligencia a pesar de haber sido notificados del día y hora de la diligencia de prescripción adquisitiva de dominio, no quedando otra alternativa al notario de levantar el acta al notario con estas especificaciones ocurridas.

Una vez verificado el inmueble y transcurrido el término de 25 días desde la última publicación, es que encontramos una **quinta** problemática en la ley 27333 una falta de precisión con respecto a **la oposición del tercero**, dado que literalmente la norma establece en el art 5.g) si existe oposición de algún tercero el notario dará por finalizado, esto sin precisar la legitimación del tercero que se opone al trámite de prescripción adquisitiva, como era en un inicio con la ley 27157 que claramente establecía que el tercero debe oponerse con interés, por cuanto en la realidad tiene como **consecuencia** que los procedimientos de prescripción están siendo dados por finalizados por inescrupulosos que lucran con la necesidad de saneamiento de propiedades.

Sobre la prescripción adquisitiva partimos desde el conceptualizar, que es un modo de adquisición de propiedad por medio de la posesión por un espacio de tiempo determinado. De este modo, para que la posesión sea útil para adquirir por prescripción adquisitiva, el poseedor debe pretender disponer de un bien tal y

como un propietario podría hacerlo en virtud de su derecho, además de ello, se señala que esta posesión debe estar exenta de vicios. Ahora bien, el efecto de la prescripción adquisitiva es poder adquirir la propiedad, ya sea por medio de una posesión de buena o mala fe; con estos concepto previos podemos también referirnos que los fundamentos de la prescripción adquisitiva se encuentran en el sistema del Derecho Civil y que han sido adoptados del Derecho Francés, el que ha repercutido notoriamente en el sistema jurídico peruano.

Definido ello, debemos señalar que el tratamiento de la prescripción adquisitiva en el Derecho Francés tiene una estrecha vinculación con el modo de transferencia de propiedad que en este sistema se emplea, y, en especial, con la función que la inscripción registral cumple al respecto de ello. **Así, podemos señalar que, al igual que en nuestro ordenamiento, el sistema francés posee un registro declarativo**, que no constituye derechos, sino que sirve para la publicidad y oponibilidad de derechos. A partir de ello, creemos importante señalar que **en el sistema francés, a diferencia del sistema adoptado por el Código Civil peruano, no se cuenta con un artículo que proponga una protección especial a quien adquiere derechos según la confianza en el Registro.**

Por tanto, ante un conflicto entre quien adquiere confiando en la información registral y quien adquiere por usucapión; siempre se da preferencia al segundo de ellos. De este modo, en el sistema francés, al igual que en el peruano, podemos hablar tanto de una prescripción secundum tabulas (sirve para probar la propiedad del titular del inmueble) como una contra tabulas (despoja al propietario del bien de su derecho).

Debemos de mencionar también los fundamentos de la **Posesión Adversa en el Derecho Anglosajón** tal como se indicó en el punto anterior, la prescripción adquisitiva de dominio tiene una presencia importante en el sistema civil romano en general, siendo este quizás el sistema donde mayor injerencia ha tenido. Sin embargo, en el sistema angloamericano se encuentra una institución jurídica muy cercana a la prescripción adquisitiva de dominio, conocida bajo el concepto de **“posesión adversa”**. Posner define la posesión adversa de la siguiente manera:

“Si durante un cierto número de años (aunque diferente en diversos estados, siete es un número común) usted posee la propiedad en oposición al dueño verdadero (es decir, no como inquilino, agente, etc), la reclama como suya y el dueño no demanda para reclamar su derecho, la propiedad pasará a manos de usted (...)”.

Si bien, como se explicará al momento de analizar la codificación de la prescripción adquisitiva de dominio en el Perú, la doctrina de la posesión adversa así expuesta no exige todos los requisitos previstos en nuestro Código Civil, **sí hay un punto común entre estas instituciones, que consideramos innegable: el poseer como propietario.**

En el caso peruano la institución de la prescripción adquisitiva de dominio, esta legislada en el Código Civil art. 950 al 953 y el procedimiento se tramita en vía contenciosa conforme lo establece el Código Procesal Civil inc. 1),2),3) del art. 505 y en vía notarial el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio se contempla en las Ley 27157(art. 21) y la ley 27333.

Asimismo cabe mencionar que la prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en las notarias de Lima Norte y en especial en la notaria Gómez Verástegui, Luis Manuel, oficio notarial en el cual voy a realizar la investigación el cual cuenta con una aceptación numerosa esto por motivo que los predios en lima norte han sido adquiridos mediante contrato privado de compra venta entre particulares como personas naturales, cooperativas, asociaciones o personas jurídicas, que a lo largo del tiempo las personas han fallecido, o las empresas han sido liquidadas; esto ha ocasionado que los poseedores se queden con los contratos, actas de entrega de posesión así como letras pagadas a las inmobiliarias, siendo estos documentos los que forman parte de los requisitos para que acrediten su posesión, pero existe otro porcentaje de la población que es posesionaria que no cuenta con ningún documento de la transferencia de la posesión más que la voluntad entre las partes y la posesión que actualmente tienen y comportándose

en forma pacífica, continua y publica.; cada caso será particular pero todos deben reunir los requisitos y será de análisis cuidadosa por el notario.

1.- El presente proyecto de investigación se promueve la unificación de la normativa para el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva el cual se encuentra dispersa, así podemos observarlo en normativas como la 27157, 26002, 26662, 27333, ley 29618 (predios del estado desde el 24 de nov del 2010)

2.-Plasmar en la normativa la practica notarial, es decir que la realidad sea aplicable en la norma, como ejemplo tenemos el ejercicio de la función notarial o competencia.

3.- La modificación del art. 5 incisos b, c, d, e, f, g que establece 27333.

Estas razones nos han conducido a elegir las notarias del distrito de Los Olivos en Lima, entre las que se encuentran: Notaria Gómez Verástegui, Luis Miguel, Notaría Vega Vega, Jesús Edgardo, Notaría Yáñez Aspilcueta, Loudelvi Rosalía y Notaría Cabrera Zaldivar, Mercedes Martina.

2.1.2. Antecedentes Teóricos

1. Buscando información en la Universidad de Chile, se encontró una tesis de Aylwin Correa, Bernardo, titulada LA INTERRUPCION CIVIL DE LA PRESCRIPCIÓN (2017), el objeto de esta tesis fue determinar la radicalidad de sus efectos y por ser una institución que supone como requisito esencial el transcurso de un lapso de tiempo, la prescripción requiere delimitar con exactitud la forma en que se computan los plazos que exige. De esta forma, no solo es relevante precisar los distintos plazos de prescripción, sino que también lo es determinar el momento a partir del cual comienza a transcurrir dicho plazo y cuando, a su vez, se ve exactamente interrumpido. En efecto, el autor expresa que el momento a partir del cual comienza a correr el plazo de prescripción, si bien está expresamente establecido en la ley, distintas consideraciones empujan a concluir que no

siempre la opción del legislador es la conveniente. Lo anterior se manifiesta muy concretamente en el caso del artículo 2332 C.C., relativo a la responsabilidad extracontractual, pero también han comenzado a surgir dudas en relación a las demás materias. En este sentido, una modificación legislativa en esta materia parece recomendable, intentando acercar la regulación a la tendencia del derecho comparado. Y, en relación al momento en el que se produce el efecto interruptivo de la prescripción, materia principal del presente trabajo, se ha demostrado que la incertidumbre es mucho mayor a la deseada. En cuanto a las prescripciones adquisitivas y extintivas de largo tiempo, ha tenido lugar la disputa entre Tesis de la Acción y la Tesis de la Notificación y, si bien la jurisprudencia históricamente ha preferido la segunda, la primera ha sido recientemente favorecida por dos sentencias de la cuarta sala de la Corte Suprema que ha optado por un criterio distinto al de la primera sala. En materia doctrinal se concluye que los autores contemporáneos han privilegiado la Tesis de la Acción, por lo que todo parece indicar que la disputa se mantendrá vigente aún.

2. Buscando información en la Universidad de Chile, se encontró una tesis de Celis SALAS, Ximena Beatriz, titulada LA POSESION: PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL REPERTORIO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA DEL CODIGO CIVIL Y SUS LEYES COMPLEMENTARIAS (2012), el objeto de esta tesis fue la actualización de Repertorio de Legislación y Jurisprudencia del Código Civil y sus leyes complementarias tiene por objeto efectuar una recopilación de los fallos relevantes en materia civil dictados por los tribunales superiores de justicia durante los años 1995 a 2010. Con objeto de realizar una labor más exhaustiva, el trabajo de actualización se dividió en distintos talleres de memoria. Nuestra tesis se encuentra enmarcada dentro de este proyecto de actualización, en razón del cual hemos realizado una labor que podemos dividir en dos grandes etapas. Por una parte, una recopilación y extracto de los

fallos más relevantes en relación al libro segundo de nuestro Código Civil “De los Bienes”. Por otra parte, nuestro trabajo consistió en la redacción de extractos sobre fallos atinentes al título “De la Posesión”, que hubiesen sido dictados entre los años 1995 y 2010, con especial énfasis en aquellos que marcaren nuevas tendencias respecto de lo fallado por nuestros tribunales superiores con anterioridad a la fecha objeto de esta actualización. A continuación, luego de una breve explicación de la metodología utilizada para llevar a cabo la actualización del Repertorio de Legislación y Jurisprudencia, se estructura nuestro trabajo en tres grandes capítulos. En primer lugar, una introducción al tema, que tiene por objeto presentar a los lectores las posiciones jurisprudenciales y doctrinarias predominantes con anterioridad al período sobre el cual recae nuestro estudio. En segundo lugar, la presentación de los extractos realizados respecto de los fallos relativos a la Posesión dictados durante los años 1995 a 2010, y con los cuales se efectuará la respectiva actualización del Repertorio de Legislación y Jurisprudencia. En tercer y último lugar, este trabajo consta de la correspondiente conclusión, en la cual se efectúa un parangón respecto de las tendencias predominantes en los dictámenes anteriores al año 1995 y aquellos dictados después dicho año, enfatizando las posturas que se han mantenido en el tiempo, aquellas que han sufrido cambios importantes y aquellas discusiones que han sido zanjadas por nuestros tribunales superiores de justicia.

3. Buscando información en la Universidad Mayor de San Marcos, se encontró una tesis de Ramirez Cruz, Eugenio Maria, titulada LO JURIDICO REAL Y LO JURIDICO PERSONAL: LA IMPORTANCIA DEL JUSTO TITULO Y LA POSESIÓN EN LA USUCAPIÓN Y SU ESCASA COMPRESION POR LOS JUECES PERUANOS(2014) el objeto de esta tesis es establecer la importancia decisiva que tiene la exacta comprensión por los jueces en materia de Derechos Reales y en particular de la usucapión, sobre todo en problemas como el concepto del “justo título”, la “posesión” o la “posesión a título de dueño”, como paso previo para resolver los litigios de manera

satisfactoria para los justiciables. Se debe precisar, sin embargo, que el objeto de investigación de esta tesis es la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio no tanto desde el punto de vista doctrinario, donde parece estar clara su conceptualización, sino específicamente la escasa comprensión de la usucapión por los jueces a la luz de nuestra jurisprudencia. Tal es el campo al cual estará avocado el estudio. La usucapión tal como es entendida o, mal entendida por los jueces a la luz de la jurisprudencia.

4. Buscando información en la Universidad Mayor de San Marcos, se encontró una tesis de Proaño Montalvo, Veronica Mireya, titulada **EL TITULO SUPLETORIO COMO FACTOR DETERMINANTE PARA LA DECLARACIÓN DE LA LEGITIMIDAD DE LA POSESIÓN EN EL ANALISIS DE RESOLUCIONES CASATOPRIAS EN EL PERIODO DE 1998 AL 2010 (2017)** el objeto de esta tesis es resolver la siguiente interrogante: ¿La interpretación del órgano jurisdiccional sobre el título posesorio constituye un medio eficaz para la resolución de procesos de desalojo por ocupación precaria? Para ello realiza un análisis casuístico de un grupo de procesos de desalojo por ocupación precaria en vía casación. Se toman en cuenta conceptos provenientes del Derecho Civil y Procesal Civil, como son básicamente: el pertinente estudio de la institución de la posesión en las Teorías de Savigny y Ihering, el análisis histórico de la posesión en los Códigos Civiles Peruanos de 1852, 1936 y 1984; la influencia de los Códigos Civiles Alemán, Francés e Italiano en lo referente al derecho de posesión peruano; el análisis del poseedor precario y del poseedor ilegítimo en el Código Civil Peruano y qué se entiende por título de posesión en la Doctrina y en la Jurisprudencia.
5. Buscando información en la Universidad [Universidad de Málaga](#) (España), se encontró una tesis de Proaño Montalvo, Veronica Mireya, titulada **La parición hereditaria como justo título de la prescripción adquisitiva**

ordinaria. (2002) el objeto de esta tesis analizar La participación hereditaria constituye como el elemento objetivo de la prescripción adquisitiva decenal opuesta como excepción ante el ejercicio de una acción real ejercida por el verdadero dueño del bien controvertido. La circunstancia desencadenante de esta medida protectora a la que apela el adjudicatario poseedor viene motivada por la inclusión en la masa patrimonial del causante de un bien inmueble ajeno a éste, ya que el causante, había adquirido en virtud de un contrato que se declara nulo, por tanto, carecía de justo título y el heredero no puede invocar a su favor la prescripción adquisitiva extraordinaria. Analizadas las escasas resoluciones del Tribunal Supremo así como de las Audiencias Provinciales que se pronuncian respecto al supuesto de hecho descrito, se observa la ausencia de una línea uniforme en la resolución de la controversia planteada. De hecho, en ocasiones, se acepta la excepción de usucapión con que se opone el demandado, frente a su inadmisión en otras, fallando a favor del demandante estimando, en consecuencia, la acción de nulidad. Esta contradicción entre la congruencia del hecho y la norma aplicable es indicativa de la inexistencia de un criterio jurisprudencial y justificación suficiente para un estudio de estas dimensiones.

6. En la Universidad Rey JUAN Carlos (España), se encontró una tesis de Garcia Herrera, Vanessa titulada **LA USUCAPION EN FAVOR DE LA HERENCIA YACENTE.** (2002) el objeto de esta tesis fue establecer la situación en que se encuentra el patrimonio hereditario en el interregno que media entre la apertura de la sucesión y la adquisición de la herencia mediante su aceptación por el llamado (o llamados) a ella. Supone, por consiguiente, la existencia de un lapso temporal, más o menos largo, durante el cual aquel patrimonio carece transitoriamente de un titular actual. En este sentido, la figura jurídica “herencia yacente” sólo es factible en aquellos ordenamientos que –como el español (excluida Navarra)– adoptan el sistema de adquisición de la herencia mediante la aceptación. Como causa de interrupción de la usucapión, el reconocimiento del derecho del

dueño implica una declaración de voluntad expresa o tácita. Dada la ausencia de un sujeto que ostente tal facultad durante el período interino de yacencia, el reconocimiento del derecho del dueño no puede desplegar su eficacia interruptiva respecto de la usucapión que opera a favor de una herencia. El administrador de la herencia yacente no puede llevar a cabo tal reconocimiento porque, en rigor, no se trata de un supuesto de representación voluntaria o legal propiamente dicho, en el que el representante cumpla un mandato del representado. No existe aquí sujeto representado, sino masa de - 546 - bienes, derechos y obligaciones. El administrador sólo tiene el cometido de custodiarla y conservarla en beneficio presente de ella (herencia) y futuro de los eventuales herederos.

7. Buscando información en la **Universidad San Martín de Porres**, se encontró una tesis de Rojas Alvarez, Jorge Armando, titulada **MEDIDAS DE PROTECCION A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DESDE EL REGISTRO. (2018)** el objetivo de la tesis se centra en que, a partir del entendimiento de la función de la propiedad y del registro en el régimen jurídico peruano, se identifique y analice las principales causas de fraude inmobiliario a través del uso indebido del registro –expuestas como falsificación de documentos, suplantación de identidad y fraude a la ley–, para luego evaluar las acciones que el Estado Peruano, a través de la Sunarp, ha emprendido; esto en el contexto del grave problema de inseguridad ciudadana que atraviesa el país. Finalmente, producto de esta investigación de carácter teórica-cualitativa y con algunos casos prácticos al identificar las patologías en el registro, se ha concluido, entre otros, que las medidas de regulación y de tecnología impulsadas, elaboradas y aplicadas por la Sunarp han permitido, desde una perspectiva teórica, disuadir y neutralizar las modalidades más recurrentes de fraude que afectan la inscripción del derecho de propiedad sobre inmuebles.

8. Buscando información en la **Universidad San Martín de Porres**, se encontró una tesis de Prado Rojas Juan Carlos Otoniel, titulada **LA ADECUADA INTERPRETACIÓN DEL ART. 1996 DEL CODIGO CIVIL RESPECTO AL MOMENTO DE LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA**. (2019) el objetivo de la tesis se centra en analizar el inciso 3) del artículo 1996° del código civil referido a la interrupción de la prescripción extintiva. El código civil señala que se requiere que el demandado sea notificado válidamente con la demanda para que se produzca la interrupción de la prescripción extintiva, sin embargo, desde el momento en que se interpone la demanda hasta que se notifique al demandado puede prescribir la pretensión, siendo ello perjudicial para el demandante, pues si bien interpuso la demanda en el plazo de ley, se puede declarar prescrita su pretensión por la demora en la notificación al demandado.

2.1.3. Definición del Problema

PROBLEMA GENERAL

¿Cómo se relaciona el rol del notario público en la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos?

Problemas específicos

- a) ¿Cómo se relaciona **la competencia del notario** en la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima?
- b) ¿Cómo se relacionan **los contenidos del procedimiento de la Prescripción Adquisitiva** en la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima?

- c) ¿Cómo se relaciona **el rol de oposición de algún tercero** en la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima?

- d) ¿Cómo se relaciona **la finalización de la Prescripción Adquisitiva** en la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima?

2.2. Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.2.1. Finalidad

El propósito de este trabajo de investigación es evaluar la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio según la ley 27333 y brindar una propuesta de reforma en la norma vigente.

2.2.2. Objetivo General y Específicos

Objetivo General:

Determinar la relación del rol del notario público con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

Objetivos específicos

- a) Establecer la relación de **la competencia del notario** con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima.

- b) Determinar la relación de **los contenidos del procedimiento de la Prescripción Adquisitiva** con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

- c) Establecer la relación del **rol de oposición de algún tercero** con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

- d) Determinar la relación de **la finalización de la Prescripción Adquisitiva** con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima.

2.2.3. Delimitación del estudio

Delimitación espacial

Se realizó en las notarías de Los Olivos en Lima.

Delimitación temporal

El estudio se realizó entre los meses de enero a julio 2020.

Delimitación social

La investigación se llevó a cabo en las Notarias de Los Olivos – Lima teniendo como muestra notarios y colaboradores.

Delimitación Conceptual

Los conceptos vertidos en el estudio fueron: prescripción adquisitiva, evaluación de la regulación del trámite notarial, ley 27333, oposición de un tercero.

2.2.4. Justificación e importancia del estudio

Vista la realidad problemática es de vital importancia realizar una evaluación de la regulación del trámite notarial de la prescripción adquisitiva para luego brindar una propuesta de la norma vigente es decir de la ley 27333.

2.3. Hipótesis y Variables

2.3.1. Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis principal

El rol del notario público se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

Hipótesis específicas

- a) **La competencia del notario** se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima.

- b) **Los contenidos del procedimiento de la Prescripción Adquisitiva** se relacionan significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima.

- c) **El rol de oposición de algún tercero** se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima.

- d) **La finalización de la Prescripción Adquisitiva** se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos - Lima.

2.3.2. Variables e Indicadores

VARIABLE INDEPENDIENTE: La evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

VARIABLE DEPENDIENTE: Propuesta de reforma en la norma vigente.

Definición operacional

VARIABLES	INDICADORES
Rol del Notario Público	Competencia del notario
	Contenidos del procedimiento de la PA
	Rol de oposición de algún tercero
	Finalización de la PA
La evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio	Requisitos
	Procedimientos
	Empleo de Actas
	Contenido de actas

Capítulo III: Método, Técnica e Instrumentos

3.1. Población y Muestra

El estudio se realizó en las notarías del distrito de Los Olivos en Lima, entre las cuales encontramos las siguientes:

1. Notaría GÓMEZ VERÁSTEGUI Luis Manuel Dirección: Av. Alfredo Mendiola Nro. 3669, 2do. piso Urb. Panamericana Norte - Los Olivos
2. Notaría VEGA VEGA Jesús Edgardo Dirección: Av. Alfredo Mendiola Nro. 3701, 2do Piso - Los Olivos
3. Notaría YÁÑEZ ASPILCUETA Loudelvi Rosalía Dirección: Av. Angélica Gamarra Nro. 398, Urb. El Trébol - Los Olivos
4. Notaría CABRERA ZALDIVAR Mercedes Martina Dirección: Av. Alfredo Mendiola Nro. 3693, 2do. y 3er. piso - Los Olivos

Los colaboradores de estas Notarías fueron en total de **100 personas**.

Muestra: Para determinar la muestra óptima a investigar se utilizó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot p \cdot q}{N \cdot E^2 + Z^2 \cdot p \cdot q}$$

Dónde:

- P : probabilidad de éxito (0.5)
Q : Proporción de fracaso (Se asume 1-p = 0.5)
e : Margen de error 0.05
N : Notarias del distrito de Los Olivos
Z : Distribución Estándar 1.96

$$n = \frac{100 \times 1.96^2 \times 0.5 \times 0.5}{100 \times 0.05^2 + 1.96^2 \times 0.5 \times 0.5}$$

$$n = 80$$

La muestra estuvo constituida por 80 personas entre notarios y colaboradores de las Notarías.

3.2. Diseño (s) a Utilizar en el Estudio

Nivel de Investigación: El nivel de investigación fue aplicada, porque mediante el uso de instrumentos de recolección de datos se medirán las dos variables estudiadas.

Tipo: El tipo de Investigación fue descriptivo por su carácter buscará la asociación entre las dos variables.

Método: Descriptivo propiamente dicho porque la relación es asociativa.

Diseño: El diseño del estudio fue descriptivo:

M1: Ox–Oy

Donde:

M1: muestra de notarios y colaboradores

Ox: observación de la variable Rol del Notario Público

Oy: observación de la variable Evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

3.3. Técnica e Instrumento de Recolección de Datos

Se utilizó como técnica de la encuesta cuya orientación es a la valoración de unidad de la muestra estudiada, permitiendo recoger las percepciones relacionadas con las variables.

3.4. Procesamiento de datos

Una vez aplicadas las encuestas se procedió a tabular toda la información mediante la creación de una base de datos utilizando el paquete estadístico SPSS versión 27.

Se crearon tablas y gráficos con todos los resultados de tipo descriptivo, precisando frecuencias y porcentajes, asimismo, se utilizó la estadística inferencial para la comprobación de hipótesis haciendo uso de la prueba estadística no paramétrica del CHI cuadrado para medir variables cualitativas.

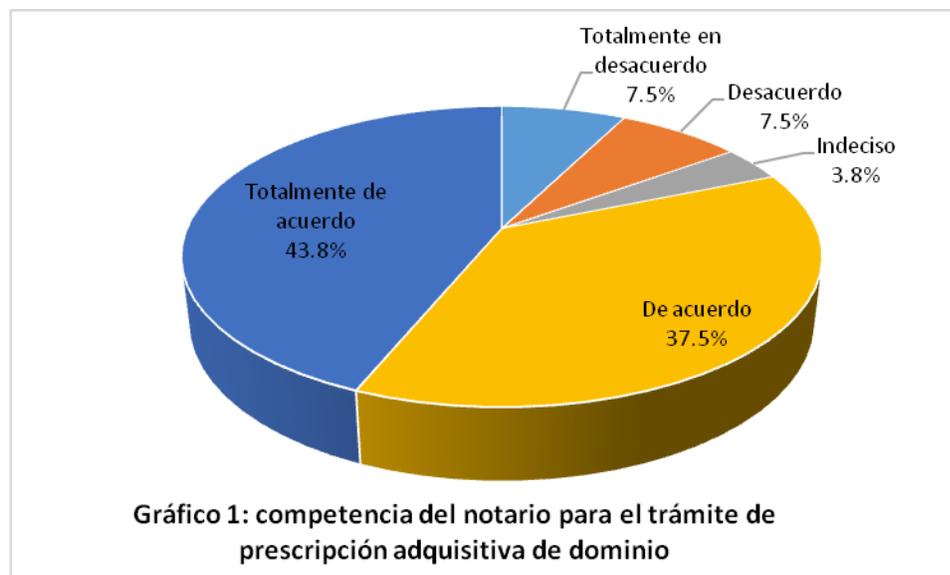
Capítulo IV: Presentación y Análisis de Resultados

4.1. Presentación de Resultados

TABLA 1

Considera adecuada la competencia del notario para el trámite de prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	6	7,5
Desacuerdo	6	7,5
Indeciso	3	3,8
De acuerdo	30	37,5
Totalmente de acuerdo	35	43,8
Total	80	100,0



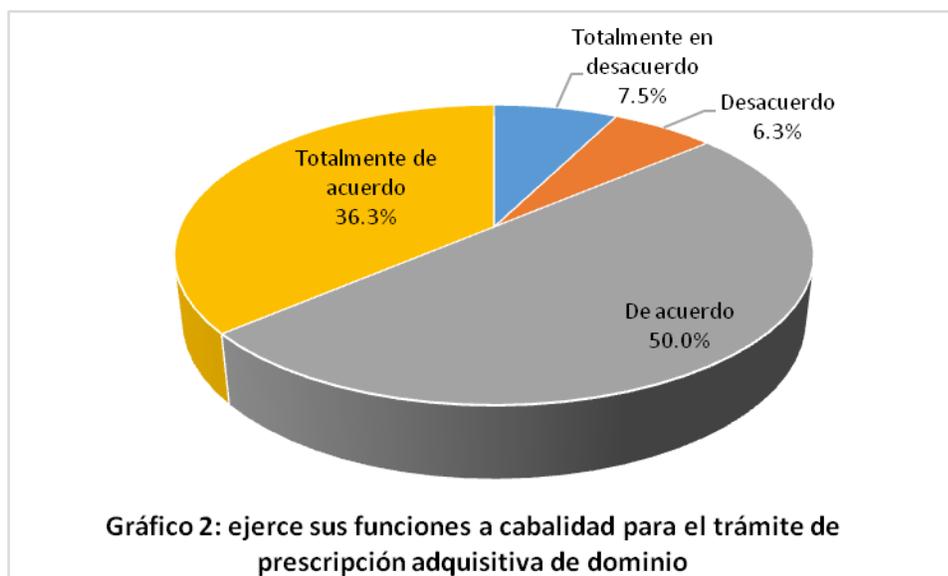
En cuanto a los resultados de la investigación, encontramos en la tabla N° 1 que de los 80 encuestados, 65 personas, es decir el 81.3% se muestra de acuerdo y totalmente de acuerdo en que considera que la competencia del notario se cumple en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio, y un 15% representado por 12

encuestados, se mostrarían en desacuerdo y totalmente en desacuerdo de tal afirmación, mientras que solo un 3.8% es decir 3 personas, se muestran indecisas en su respuesta.

Este resultado se debe a que el Notario estaría cumpliendo con su competencia a cabalidad en los trámites de PA.

TABLA 2
Considera que el notario ejerce sus funciones a cabalidad para el trámite de prescripción adquisitiva de dominio

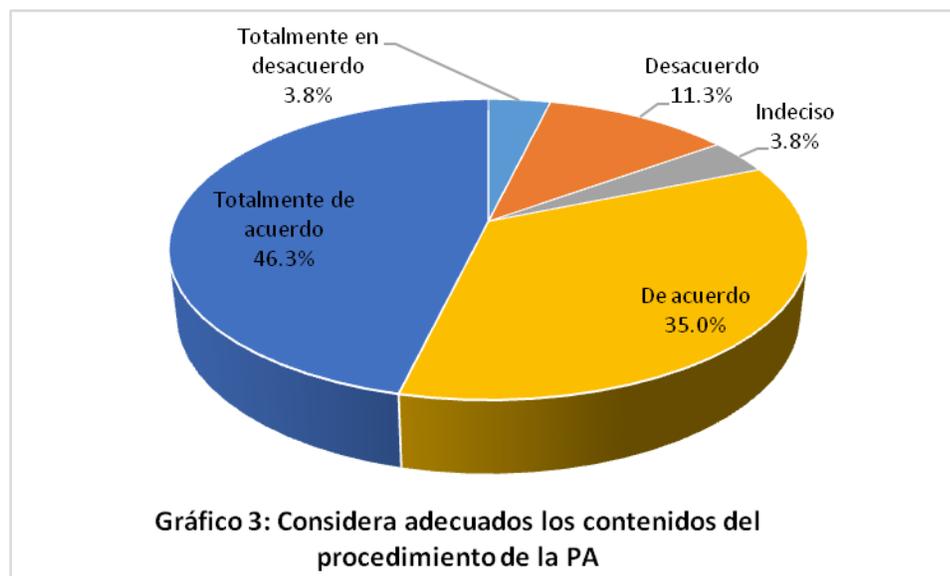
Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	6	7,5
Desacuerdo	5	6,3
De acuerdo	40	50,0
Totalmente de acuerdo	29	36,3
Total	80	100,0



Referente a las funciones del notario en la prescripción adquisitiva de dominio, 69 personas representadas por el 86.3% de encuestados sostiene de estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con dicha afirmación, mientras que el 13.6% es decir 14 encuestados, se muestran en desacuerdo y totalmente desacuerdo porque no consideran que se cumplen las funciones a cabalidad por el notario. Esto podría deberse a los trámites que todavía se encuentran inconclusos en las notarías de los Olivos – Lima.

TABLA 3
Considera adecuados los contenidos del procedimiento de la PA para el trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	3,8
Desacuerdo	9	11,3
Indeciso	3	3,8
De acuerdo	28	35,0
Totalmente de acuerdo	37	46,3
Total	80	100,0

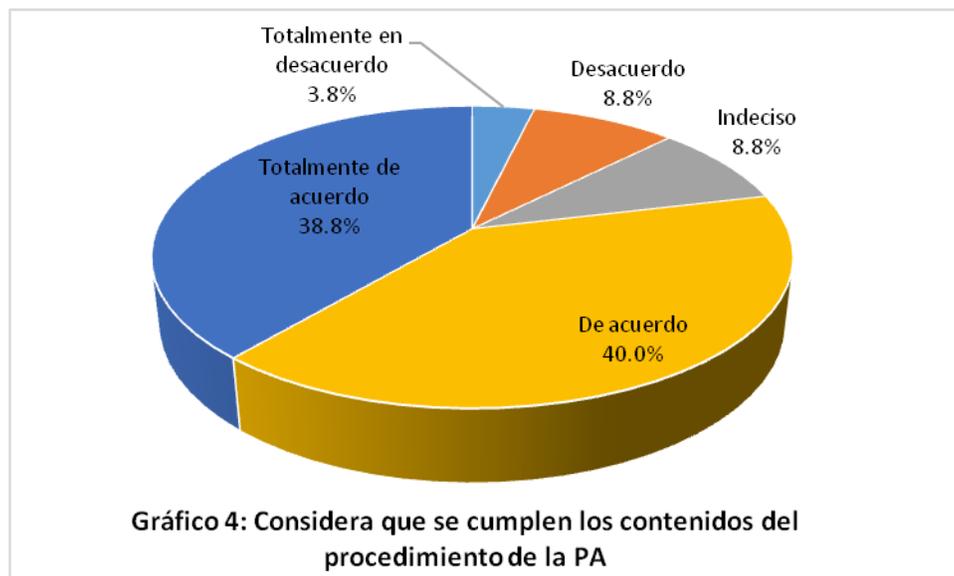


En la tabla N° 3 los resultados arrojan con respecto a los contenidos del procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio que son adecuados para un 81.3% de los encuestados opinando favorablemente, es decir 65 personas, mientras que el 15.1% es decir 12 encuestados, se muestran totalmente en desacuerdo y desacuerdo probablemente por la demora del trámite y solo 3.8% representado por 3 personas, se muestran indecisas en su apreciación.

TABLA 4

Considera que se cumplen los contenidos del procedimiento de la PA para el trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	3,8
Desacuerdo	7	8,8
Indeciso	7	8,8
De acuerdo	32	40,0
Totalmente de acuerdo	31	38,8
Total	80	100,0

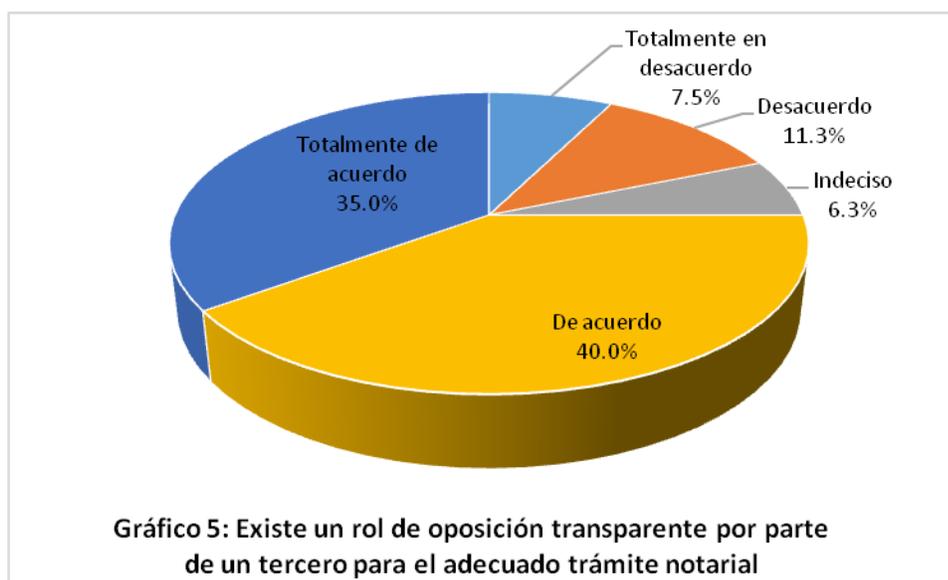


En la tabla N° 4 los resultados con respecto al cumplimiento de los contenidos del procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio arrojan que para un 78.8% representadas por 63 encuestados, si se cumplen con todos los contenidos del procedimiento, mientras que el 12.6%, es decir 10 personas, opinan que no se cumplen y solo el 8.8% representado por 7 encuestados, se muestran indecisos.

TABLA 5

Considera que existe un rol de oposición transparente por parte de un tercero para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	6	7,5
Desacuerdo	9	11,3
Indeciso	5	6,3
De acuerdo	32	40,0
Totalmente de acuerdo	28	35,0
Total	80	100,0



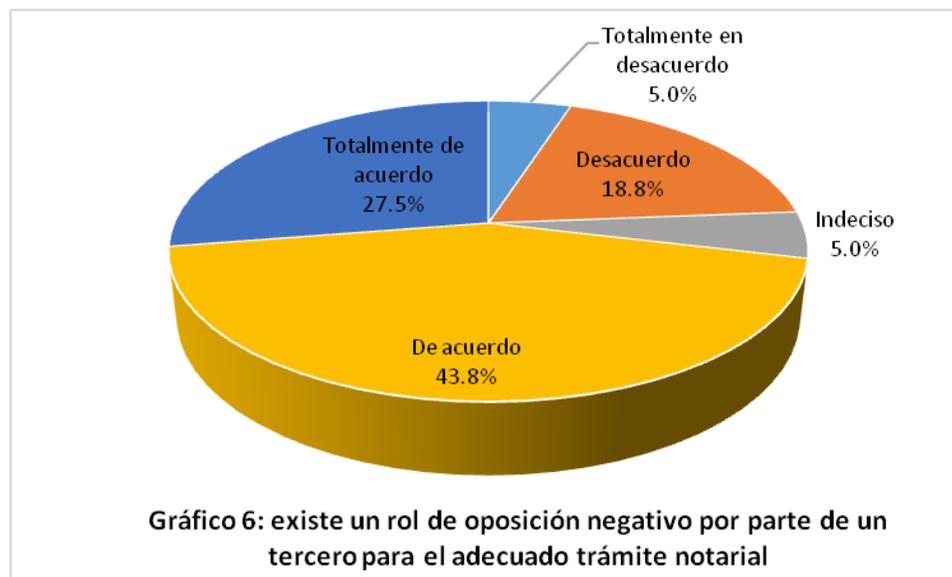
Una de las preguntas de relevancia fue acerca del rol de oposición por parte de un tercero, en la cual los encuestados en su mayoría representados por 60 personas, es decir el 75% están de acuerdo y totalmente de acuerdo con la existencia de esta figura, mientras que, el 18.8% representado por 14 encuestados, están en desacuerdo y totalmente desacuerdo con que exista un rol de oposición en el momento del trámite notaria de la prescripción adquisitiva de dominio. Solo el

6.3% es decir 5 personas, se mostró indeciso ante la pregunta sobre el rol del tercero.

TABLA 6

Considera que existe un rol de oposición negativo por parte de un tercero para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	4	5,0
Desacuerdo	15	18,8
Indeciso	4	5,0
De acuerdo	35	43,8
Totalmente de acuerdo	22	27,5
Total	80	100,0

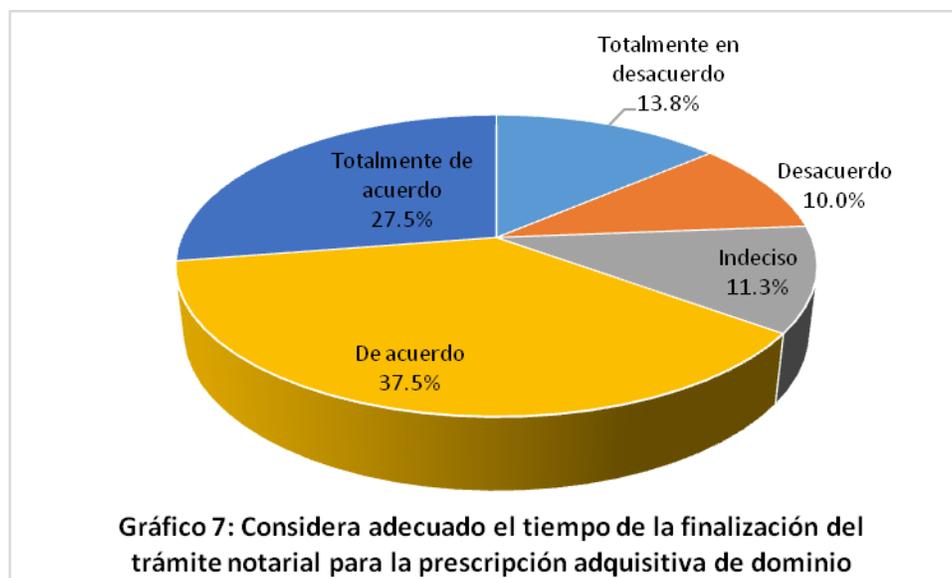


Como complemento de la afirmación anterior, el 71.3% están totalmente de acuerdo y de acuerdo con que existe un rol de oposición negativo por parte de un tercero para llevar a cabo un adecuado trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, frente a un 23.8% que mas bien estaría en desacuerdo y totalmente

desacuerdo con tal afirmación porque no considera negativo el rol de oposición de un tercero y solo 5% se mostró indeciso.

TABLA 7
Considera adecuado el tiempo de la finalización del trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	11	13,8
Desacuerdo	8	10,0
Indeciso	9	11,3
De acuerdo	30	37,5
Totalmente de acuerdo	22	27,5
Total	80	100,0



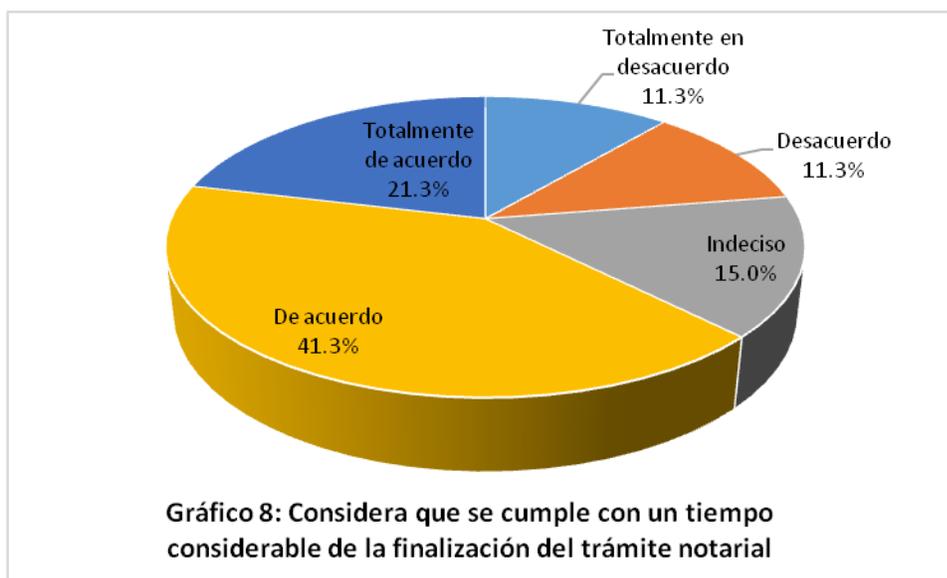
En lo referente al tiempo de finalización del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, del total de la muestra, el 65% considera que es el adecuado y que realmente existe celeridad en el trámite, seguido de un 23.8% que

no considera el tiempo adecuado mostrándose en desacuerdo y totalmente desacuerdo con tal afirmación porque no se culminan estos procesos. El 11.3% se muestra indeciso ante tal afirmación.

TABLA 8

Considera que se cumple con un tiempo considerable de la finalización del trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	9	11,3
Desacuerdo	9	11,3
Indeciso	12	15,0
De acuerdo	33	41,3
Totalmente de acuerdo	17	21,3
Total	80	100,0

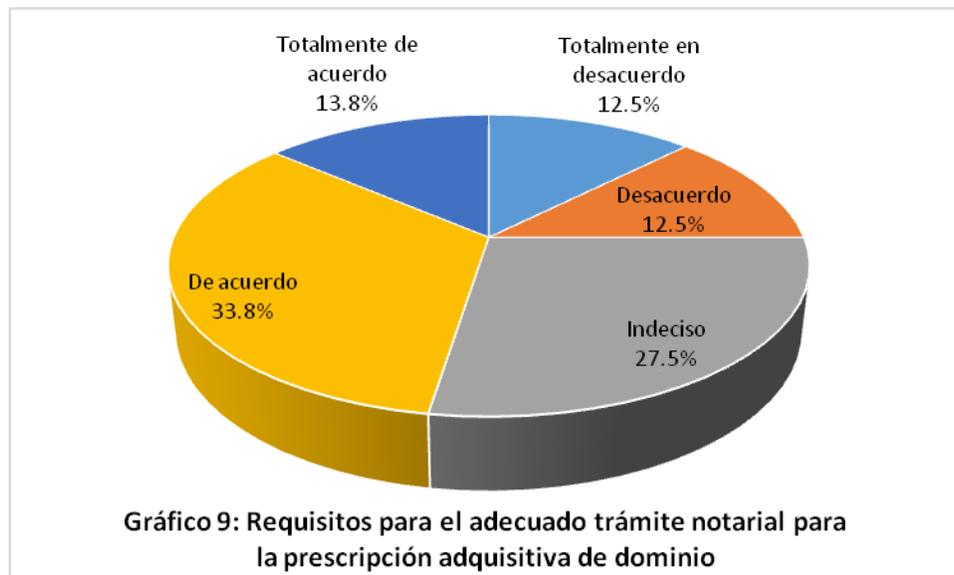


En lo concerniente al cumplimiento de tiempo para la finalización del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, del total de la muestra, el 62.2% considera que, si existe celeridad en el trámite, seguido de un 22.6% que no considera que se cumple con el tiempo mostrándose en desacuerdo y totalmente

desacuerdo con tal afirmación porque no se culminan estos procesos. El 15% se muestra indeciso ante tal afirmación.

TABLA 9
Considera que se conocen los requisitos para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	10	12,5
Desacuerdo	10	12,5
Indeciso	22	27,5
De acuerdo	27	33,8
Totalmente de acuerdo	11	13,8
Total	80	100,0

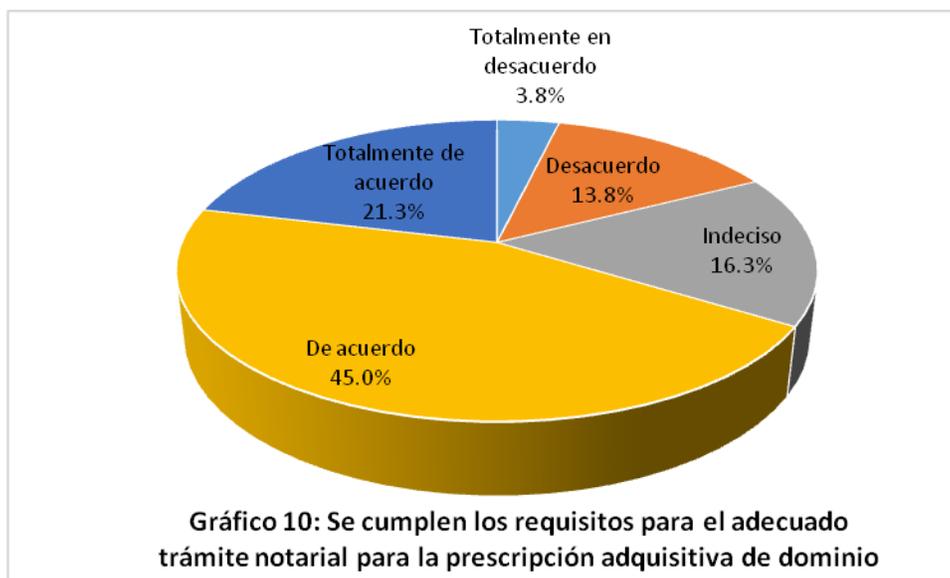


En la tabla N° 9 al indagar sobre el nivel de conocimiento sobre los requisitos referente al trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, del total de la muestra, el 47.6% opina estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con el hecho de que existe suficiente conocimiento sobre los requisitos del trámite notarial, mientras que el 25% representado por 20 encuestados manifiesta su desacuerdo

o total desacuerdo y 22 personas representadas por el 27.5%, un porcentaje alto, se muestra indeciso.

TABLA 10
Considera que se cumplen los requisitos para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.

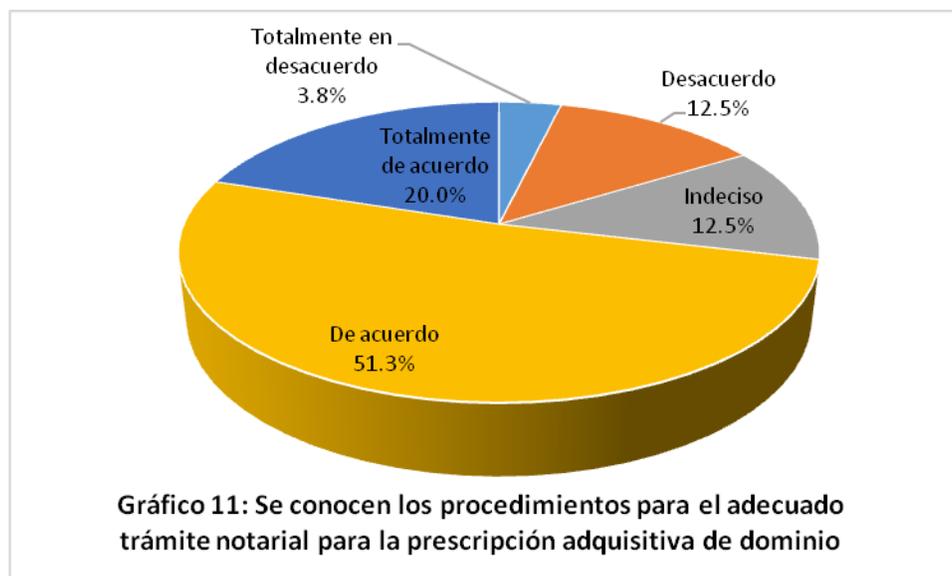
Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	3,8
Desacuerdo	11	13,8
Indeciso	13	16,3
De acuerdo	36	45,0
Totalmente de acuerdo	17	21,3
Total	80	100,0



En la tabla N° 10 cuando se preguntó sobre el hecho de si se cumplen los requisitos para el correcto trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, del total de la muestra, el 66.3% opina estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con el hecho de que existe un cabal cumplimiento de todos los requisitos, frente a un 17.6% que están desacuerdo y totalmente en desacuerdo y un 16.3% es decir 13 personas se muestran indecisos con la respuesta a esta interrogante.

TABLA 11
Considera que se conocen los procedimientos para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	3,8
Desacuerdo	10	12,5
Indeciso	10	12,5
De acuerdo	41	51,3
Totalmente de acuerdo	16	20,0
Total	80	100,0



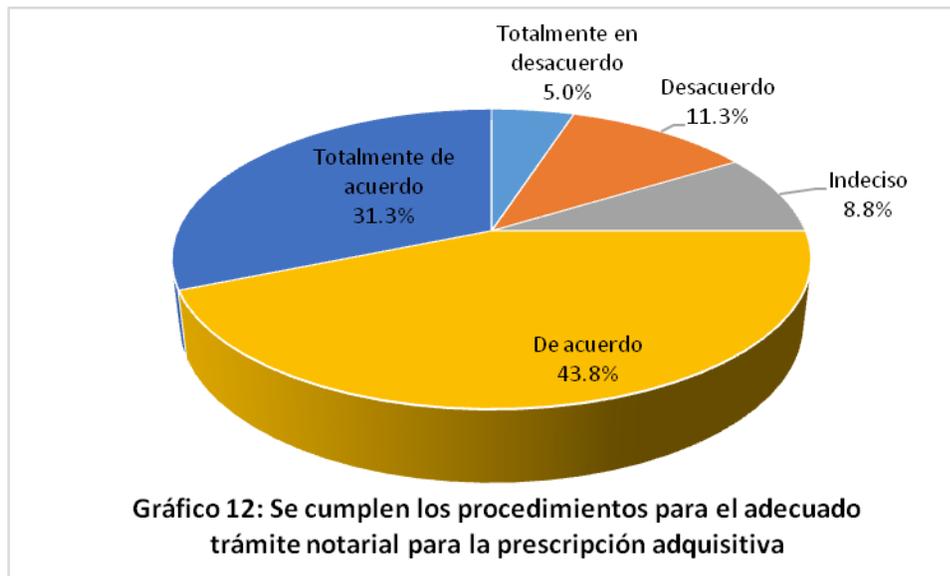
En la tabla N° 11 podemos apreciar en lo que se refiere a los procedimientos para el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio que el 71.3% representado por 57 personas, opinan estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con el hecho de que se conoce bien los procedimientos por parte de los Notarios, un 16.4% es decir 13 encuestados, muestran estar en desacuerdo y total desacuerdo con dicha afirmación, mientras que 10 personas es decir el 12.5% se muestran indecisos.

Al evaluar esta pregunta se encuentra que un alto porcentaje si opina a favor de que los notarios si presentan un nivel de conocimiento óptimo que les permite atender estos procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio.

TABLA 12

Considera que se cumplen los procedimientos para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	4	5,0
Desacuerdo	9	11,3
Indeciso	7	8,8
De acuerdo	35	43,8
Totalmente de acuerdo	25	31,3
Total	80	100,0



Con respecto a la interrogante que plantea el cumplimiento de los procedimientos para el trámite notarial, se observa en la tabla N° 12 que 75.1% representado por 60 personas, opinan estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con el hecho de que se cumple a cabalidad con los procedimientos por parte de los Notarios, un 16.3% es decir 13 encuestados, muestran estar en desacuerdo y total desacuerdo

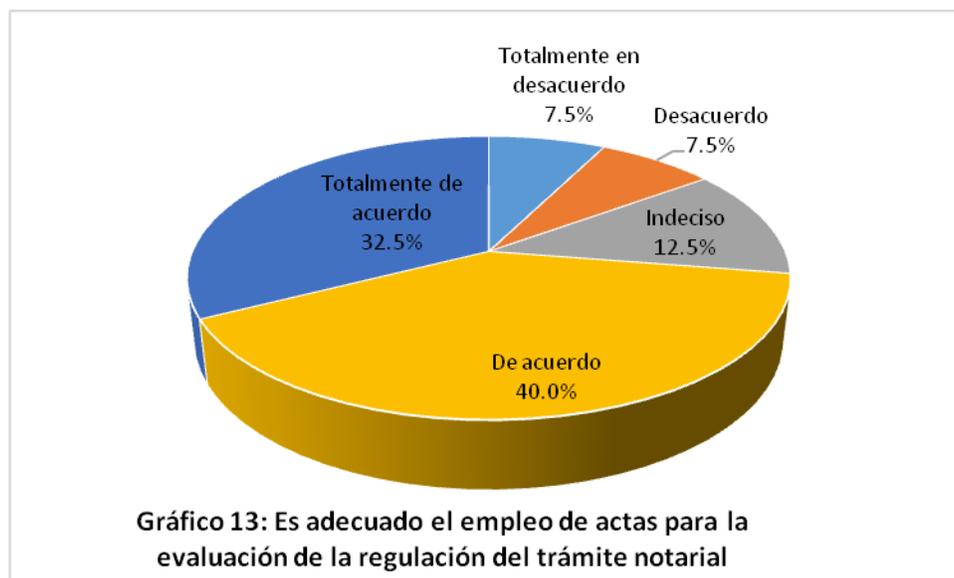
con dicha afirmación, mientras que 7 personas es decir el 11.3% se muestran indecisos.

Al evaluar esta pregunta se encuentra que un alto porcentaje si opina a favor de que los notarios si presentan un nivel de conocimiento óptimo que les permite atender estos procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio.

TABLA 13

Considera que es adecuado el empleo de actas para la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	6	7,5
Desacuerdo	6	7,5
Indeciso	10	12,5
De acuerdo	32	40,0
Totalmente de acuerdo	26	32,5
Total	80	100,0

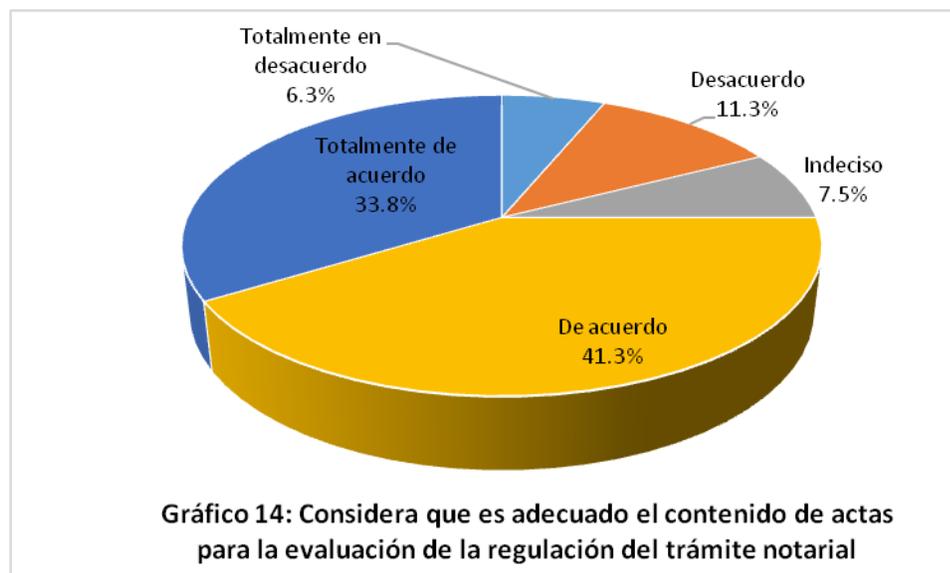


En la tabla N° 13 podemos apreciar en lo que se refiere al empleo de actas para la evaluación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, que el 72.5% representado por 58 personas, opinan estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con el hecho se emplean correctamente las actas de evaluación de este procedimiento frente a un 15% es decir 12 encuestados, quienes se muestran en

desacuerdo y total desacuerdo con dicha afirmación, mientras que solo 6 personas es decir el 7.5% se muestran indecisos.

TABLA 14
Considera que es adecuado el contenido de actas para la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	5	6,3
Desacuerdo	9	11,3
Indeciso	6	7,5
De acuerdo	33	41,3
Totalmente de acuerdo	27	33,8
Total	80	100,0

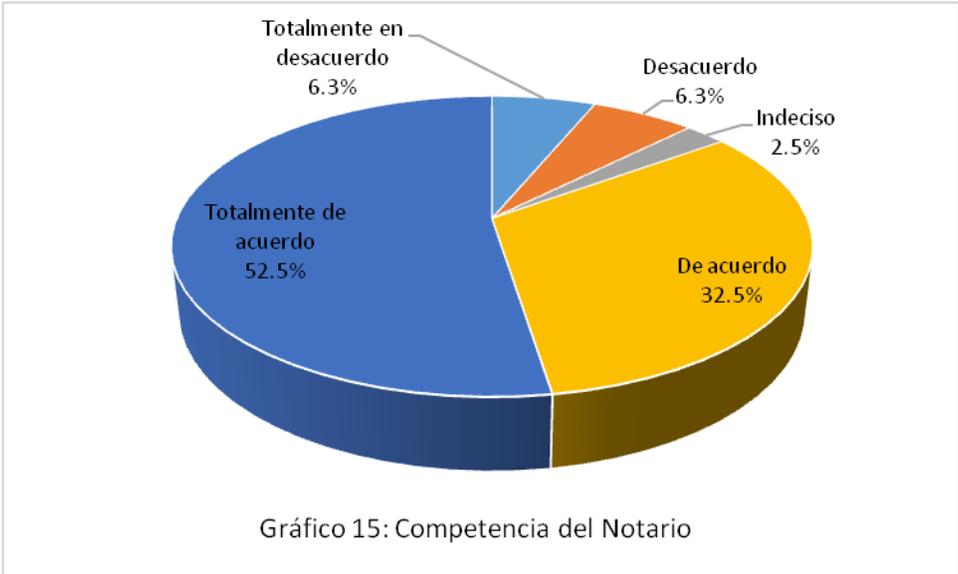


En la tabla N° 14 podemos apreciar en lo que se refiere al contenido de las actas para la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio que el 75.1% representado por 60 personas, opinan estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con el hecho de que se considera correcto el contenido de actas para la evaluación de la regulación de los procedimientos por parte de los

Notarios, un 17.6% es decir 14 encuestados, muestran estar en desacuerdo y total desacuerdo con dicha afirmación, mientras que solo 6 personas es decir el 7.5% se muestran indecisos.

TABLA 15
Competencia del notario

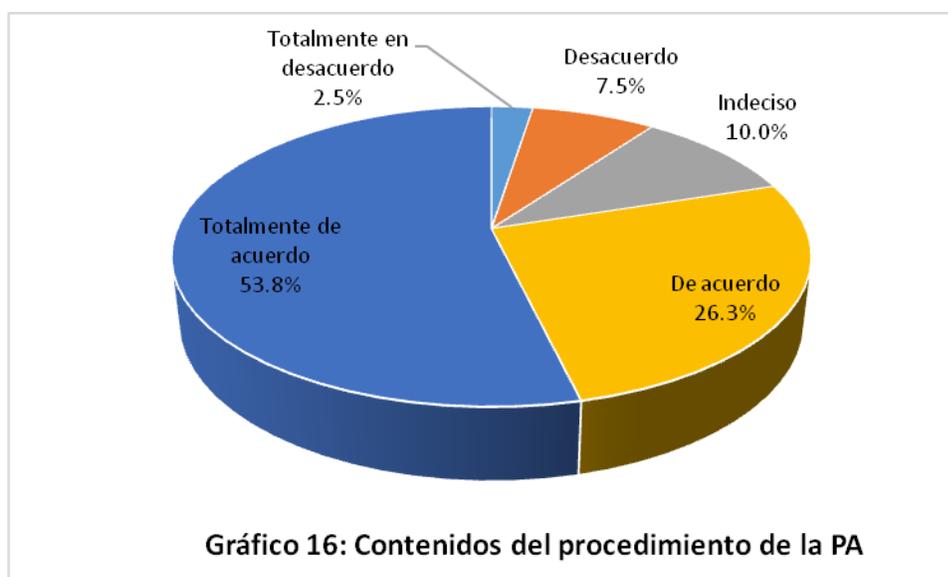
Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	5	6,3
Desacuerdo	5	6,3
Indeciso	2	2,5
De acuerdo	26	32,5
Totalmente de acuerdo	42	52,5
Total	80	100,0



En cuanto a la competencia del notario, un 85% que representa una gran mayoría de la muestra, están totalmente de acuerdo y de acuerdo con la competencia del notario es decir que se cumple a cabalidad con sus funciones en cuanto a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, un 12.6% se muestra en desacuerdo con dicha afirmación y 2.5% se muestran indecisos.

TABLA 16
Contenidos del procedimiento de la PA

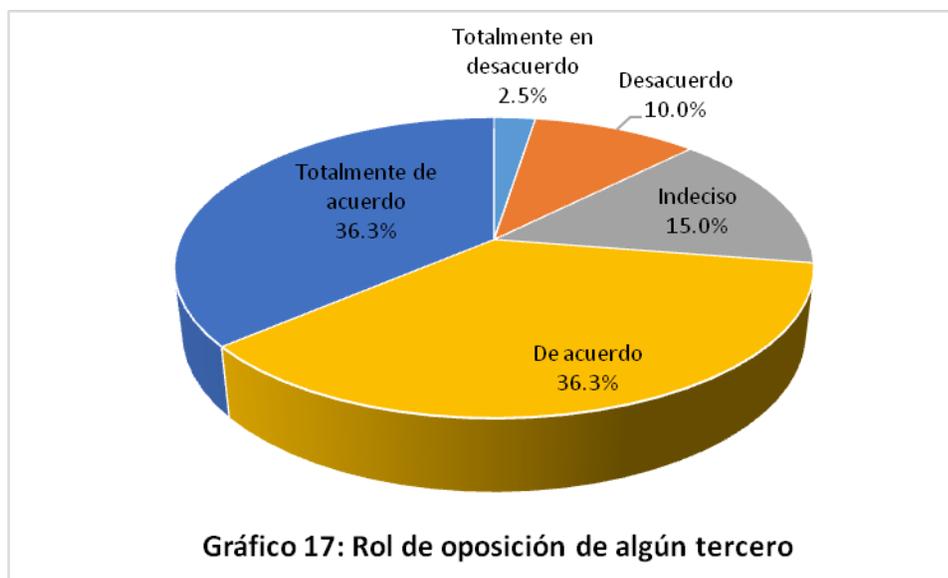
Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	2,5
Desacuerdo	6	7,5
Indeciso	8	10,0
De acuerdo	21	26,3
Totalmente de acuerdo	43	53,8
Total	80	100,0



En lo referido a los contenidos del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, el 80.1% es decir 64 personas de la muestra, está totalmente de acuerdo y de acuerdo con el procedimiento y su desarrollo frente a un 10% representado por 8 personas que se muestra en desacuerdo con dicha afirmación y 7.5% se muestra indeciso.

TABLA 17
Rol de oposición de algún tercero

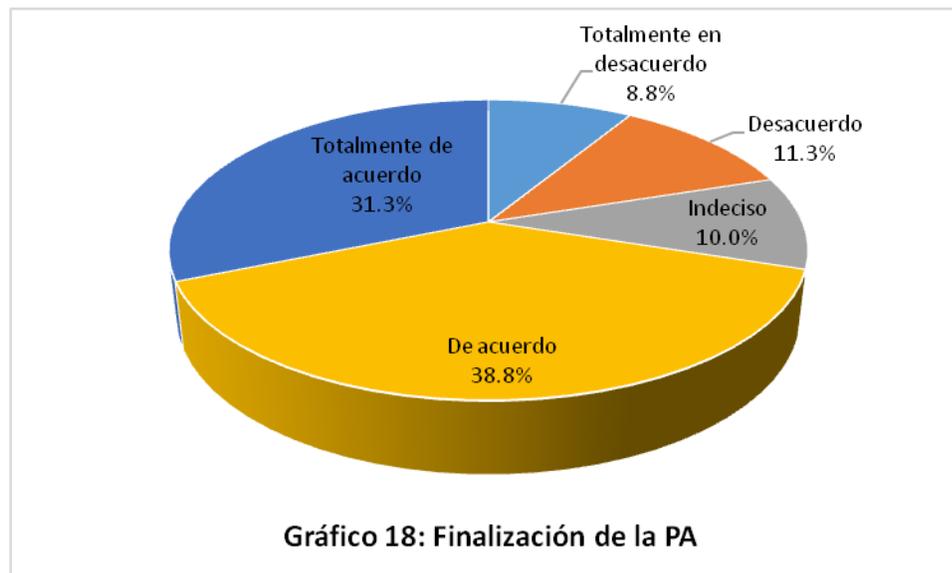
Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	2,5
Desacuerdo	8	10,0
Indeciso	12	15,0
De acuerdo	29	36,3
Totalmente de acuerdo	29	36,3
Total	80	100,0



En cuanto al rol de oposición de algún tercero en el momento del trámite de prescripción adquisitiva de dominio, el 72.6% de la muestra representado por 58 personas, sostiene que están totalmente de acuerdo y de acuerdo con la figura del rol de oposición, seguido de 15% que se muestra indeciso y un 12.5% representado por 10 personas que estarían en desacuerdo con participación en el procedimiento.

TABLA 18
Finalización de la PA

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	7	8,8
Desacuerdo	9	11,3
Indeciso	8	10,0
De acuerdo	31	38,8
Totalmente de acuerdo	25	31,3
Total	80	100,0

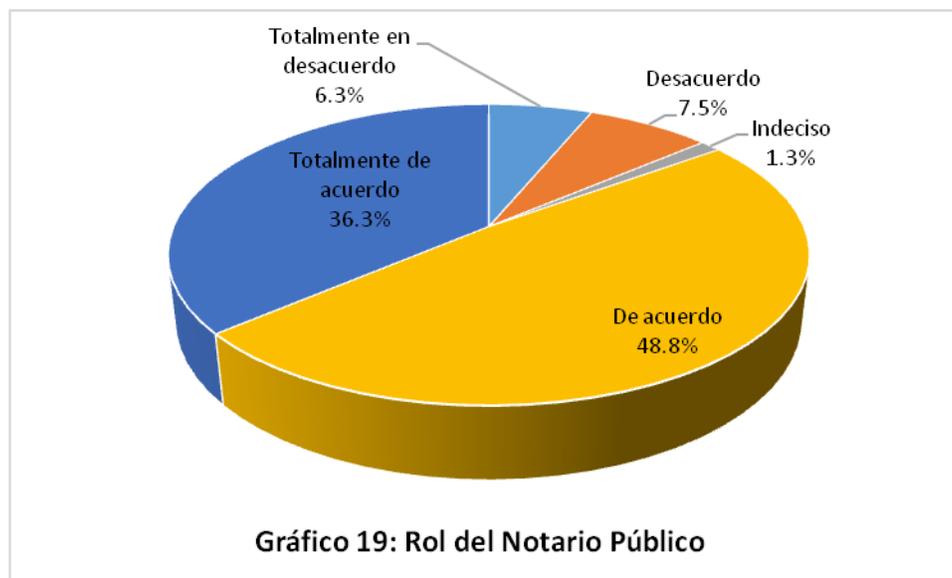


En lo que se refiere a la finalización del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio están totalmente de acuerdo y de acuerdo, 70.1% de la muestra en cuanto a los plazos y procedimiento en general, lo que corrobora el actuar y la competencia del notario es decir que se cumple a cabalidad con sus funciones en cuanto a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, un 20.1% manifiesta

no estar de acuerdo con tal afirmación y un 10% se muestra indeciso en su apreciación.

TABLA 19
Rol del Notario Público

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	5	6,3
Desacuerdo	6	7,5
Indeciso	1	1,3
De acuerdo	39	48,8
Totalmente de acuerdo	29	36,3
Total	80	100,0



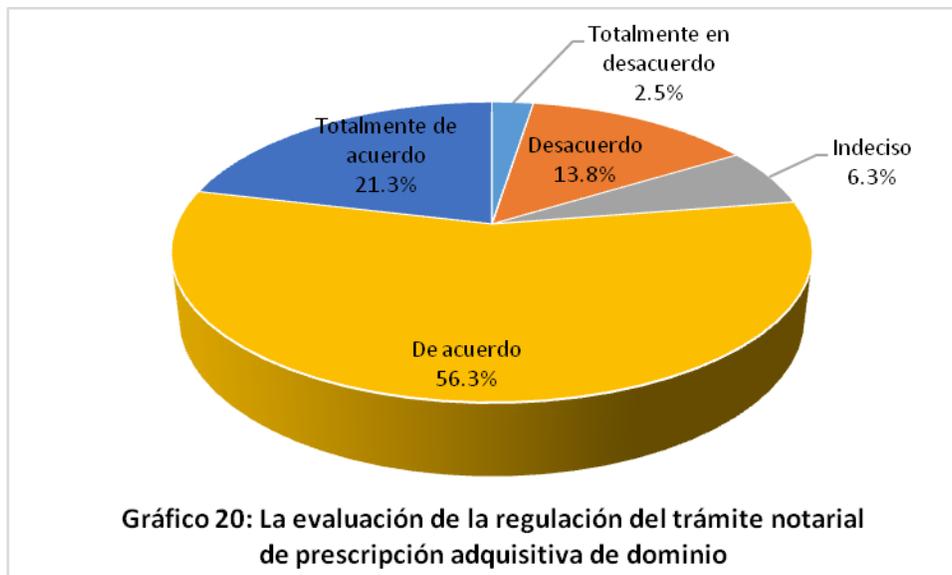
Otra de las preguntas que posee gran relevancia es la referida al rol del Notario Público y su actuar frente a estos procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, ante lo cual encontramos que el 68 encuestados representado por 85.1% estaría de acuerdo y totalmente de acuerdo con el cumplimiento acertado del rol del notario frente a 11 personas representado por el 13.8% que mostraría su

desacuerdo y total desacuerdo con el rol del notario en estos procedimientos y solo 1.3% se mostraría indeciso.

TABLA 20

La evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

Categorías	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	2,5
Desacuerdo	11	13,8
Indeciso	5	6,3
De acuerdo	45	56,3
Totalmente de acuerdo	17	21,3
Total	80	100,0



En la última tabla de respuestas ante las preguntas de la encuesta realizada a 80 personas, encontramos que su opinión en cuanto a la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, un 77.6% es decir 62 encuestados afirman estar de acuerdo y totalmente de acuerdo con dicho procedimiento.

El 16.3% representado por 13 personas muestran su desacuerdo y total desacuerdo con la evaluación de regulación de este procedimiento notarial y solo 5 personas representadas por el 6.3% se mostraron indecisos en su respuesta.

4.2. Contrastación de hipótesis

Hipótesis General

El rol del notario público se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

Hipótesis nula

El rol del notario público **no** se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

TABLA 21
ROL DEL NOTARIO Y EVALUACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL TRAMITE DE PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA

Rho de Spearman		Rol del Notario Público	La evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio
Rol del Notario Público	Coefficiente de correlación	1,000	,530**
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	80	80
La evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio	Coefficiente de correlación	,530**	1,000
	Sig. (bilateral)	,000	.
	N	80	80

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: El valor del coeficiente de correlación de Spearman es **0.530** y se ubica en una correlación moderada (0.40 a 0.70) por lo que podemos rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa que sostiene que el rol del notario público se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los

Olivos – Lima.

Además, este resultado es corroborado por la prueba de significación bilateral cuyo valor es de 0.000 menor a la probabilidad de error 0.01.

Hipótesis específica1

La competencia del notario se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

Hipótesis nula 1

La competencia del notario no se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

TABLA 22
COMPETENCIA DEL NOTARIO Y EVALUACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL TRAMITE DE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Rho de Spearman		Competencia del notario	La evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio
Competencia del notario	Coefficiente de correlación	1,000	,454**
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	80	80
La evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio	Coefficiente de correlación	,454**	1,000
	Sig. (bilateral)	,000	.
	N	80	80

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: El valor del coeficiente de correlación de Spearman es **0,454** y se ubica en una correlación moderada (0.40 a 0.70) por lo que podemos rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa que sostiene que la **competencia del notario** se relaciona significativamente con la evaluación de la

regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima Además, este resultado es corroborado por la prueba de significación bilateral cuyo valor es de 0.000 menor a la probabilidad de error 0.01.

Hipótesis específica 2

Los contenidos del procedimiento de la Prescripción Adquisitiva se relacionan significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima..

Hipótesis nula 2

Los contenidos del procedimiento de la Prescripción Adquisitiva no se relacionan significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

TABLA 23
CONTENIDOS DEL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y EVALUACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL TRAMITE NOTARIAL

Rho de Spearman		Contenidos del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio	La evaluación de la regulación del trámite notarial
Contenidos del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 80	,396** ,000 80
La evaluación de la regulación del trámite notarial	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral) N	,396** ,000 80	1,000 ,000 80

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: El valor del coeficiente de correlación de Sperman es **0,396** y se ubica en una correlación baja (0.20 a 0.40) por lo que podemos rechazar la

hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa que sostiene que **los contenidos del procedimiento de la Prescripción Adquisitiva** se relacionan significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima. Además, este resultado es corroborado por la prueba de significación bilateral cuyo valor es de 0.000 menor a la probabilidad de error 0.01.

Hipótesis específica 3

El rol de oposición de algún tercero se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

Hipótesis nula 3

El rol de oposición de algún tercero no se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

TABLA 24
ROL DE OPOSICIÓN DE ALGÚN TERCERO Y EVALUACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL TRAMITE NOTARIAL

Rho de Spearman		Rol de oposición de algún tercero	La evaluación de la regulación del trámite notarial
Rol de oposición de algún tercero	Coeficiente de correlación	1,000	,319**
	Sig. (bilateral)	.	,004
	N	80	80
La evaluación de la regulación del trámite notarial	Coeficiente de correlación	,319**	1,000
	Sig. (bilateral)	,004	.
	N	80	80

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: El valor del coeficiente de correlación de Spearman es **0,319** y se ubica en una correlación baja (0.20 a 0.40) por lo que podemos rechazar la

hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa que sostiene que **el rol de oposición de algún tercero** se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

Además, este resultado es corroborado por la prueba de significación bilateral cuyo valor es de 0.004 menor a la probabilidad de error 0.01.

Hipótesis específica 4

La finalización de la Prescripción Adquisitiva se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

Hipótesis nula 4

La finalización de la Prescripción Adquisitiva no se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

TABLA 25
FINALIZACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y EVALUACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL TRAMITE NOTARIAL

Rho de Spearman		La evaluación de la regulación del trámite notarial	Finalización de la de prescripción adquisitiva de dominio
La evaluación de la regulación del trámite notarial	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 . 80	,394** , 000 80
Finalización de la prescripción adquisitiva de dominio	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral) N	,394** , 000 80	1,000 . 80

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: El valor del coeficiente de correlación de Spermán es **0,394** y se ubica en una correlación baja (0.20 a 0.40) por lo que podemos rechazar la

hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa que sostiene que **la finalización de la Prescripción Adquisitiva** se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos – Lima.

Además, este resultado es corroborado por la prueba de significación bilateral cuyo valor es de 0.000 menor a la probabilidad de error 0.01.

4.3. Discusión de resultados

Como se ha visto en el apartado anterior, mediante las pruebas estadísticas todas las hipótesis fueron comprobadas. En ese sentido, podemos afirmar que:

La competencia del notario se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de San Martín de Porres.

Los contenidos del procedimiento de la Prescripción Adquisitiva se relacionan significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de San Martín de Porres.

El rol de oposición de algún tercero se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de San Martín de Porres.

La finalización de la Prescripción Adquisitiva se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de San Martín de Porres.

Mediante el estudio se ha determinado que el rol del notario público se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos en Lima, dicho resultado concuerda con el estudio realizado en la Universidad de Chile, de Aylwin

Correa, Bernardo, en su tesis titulada LA INTERRUPCION CIVIL DE LA PRESCRIPCIÓN (2017), la cual buscó como objetivo determinar la radicalidad de sus efectos y por ser una institución que supone como requisito esencial el transcurso de un lapso de tiempo, la prescripción requiere delimitar con exactitud la forma en que se computan los plazos que exige.

De esta forma, no solo es relevante precisar los distintos plazos de prescripción, sino que también lo es determinar el momento a partir del cual comienza a transcurrir dicho plazo y cuando, a su vez, se ve exactamente interrumpido. En efecto, el autor expresa que el momento a partir del cual comienza a correr el plazo de prescripción, si bien está expresamente establecido en la ley, distintas consideraciones empujan a concluir que no siempre la opción del legislador es la conveniente. En este sentido, una modificación legislativa en esta materia parece recomendable, intentando acercar la regulación a la tendencia del derecho comparado.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones

5.1. Conclusiones

1. Ha quedado demostrado mediante la investigación que la competencia del notario se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos.
2. Se ha comprobado que los contenidos del procedimiento de la Prescripción Adquisitiva se relacionan significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos.
3. Mediante el estudio se ha comprobado que el rol de oposición de algún tercero se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos.
4. Se ha demostrado que la finalización de la Prescripción Adquisitiva se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos.
5. Finalmente, se ha demostrado en el estudio, la hipótesis general de trabajo, es decir que el rol del notario público se relaciona significativamente con la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio en Notarias de Los Olivos.

5.2. Recomendaciones

1.- Modificar la Ley N° 27333 de **Regulación de Procedimiento No Contenciosos en Vía Notarial**, en cuanto se hace referencia a la prescripción adquisitiva debe precisar, la intervención de la persona que se opone al procedimiento prescriptorio; por cuanto esto favorecerá la función de la regulación del trámite notarial, para no dejar desprotegido el derecho del solicitante; por lo cual los principales actores llamados a proponer y a implementar estas soluciones son los notarios a través de sus colegios y el consejo del notariado.

2.- Es necesario realizar las modificaciones **de la ley 26662 Ley del Notariado y al Código Procesal Civil**, dado que a través de todas estas normas se plasma la COMPETENCIA DEL NOTARIO EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS y con ello ejercer sus facultades conforme a ley.

3.- Es importante con respecto a la **Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial**, la modificación contenido del procedimiento de la prescripción adquisitiva establecido en el artículo 5 literal g) en el texto que debería variar de la siguiente manera “si existe oposición de algún tercero, el notario deberá enviar el expediente al juzgado para evaluar el interés para obrar (del que se opone) y una vez que el juez establezca que la oposición es indebida, este expediente debe ser devuelto a la notaria en la cual se estuvo tramitando el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y de existir oposición fundamentada el procedimiento se debe dilucidar en el juzgado” y de esta manera se podrá descongestionar los despachos judiciales; y favorecer los derechos de los poseesionarios.

4.- Modificar lo establecido en la norma, en cuanto a la evaluación del rol de oposición de algún tercero, teniendo en cuenta que en la **Ley N°26662, Ley De Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial**, la Oposición se denota de una manera muy sucinta solo mencionando que en el artículo 5 literal g) “si existe oposición de un tercero” para la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción, se debe tener en cuenta lo establecido por el código procesal civil en

sus artículo 98, 99 y 100, respecto a identificar el interés del quien “interviene en el proceso aduciendo un derecho propio opuesto al de las partes o respecto que interviene sin alegar derecho propio, pero ayudando a la parte con el fin de evitar efectos secundarios o reflejos de la sentencia” y de esta manera la función notarial será correcta.

5.- Se sugiere que, la finalización del proceso de prescripción adquisitiva notarial, debería ser valorada por el notario con facultades para resolver en caso que el solicitante reúna todos los requisitos planteados en las ley 27157, 26333 y leyes complementarias; esto por cuanto promuevan que el notario cumpla con su función notarial y de esta manera no seguir turgurizando los despachos judiciales por intervenciones de terceros que no tengan ningún interés propio o que con su intervención ayuden al proceso; dado que se está generando muchos ilícitos penales por intervención de terceros que extorsionan a los solicitantes, al no haber una normativa clara que genere un control en el ingreso de los terceros.

BIBLIOGRAFÍA

1. ARCE HELBERG, Víctor. ***El derecho de propiedad. Prescripción y abandono***, s/e, Lima 1963. 220 PP.
2. ATIENZA, Manuel. ***Marx y los Derechos Humanos***. Palestra Editores. Lima 2008. p. 168.
3. AVENDANO VALDÉZ, Jorge. ***Atributos y caracteres del derecho de propiedad***". En VV.AA. Biblioteca para leer el Código Civil. PUCP. Lima 1988. V. 1, p. 109.
4. ÁVILA ÁLVAREZ, Pedro. ***Derecho Notarial***. Bosch Casa Editorial. Barcelona 1990. p. 133.
5. BARNES VASQUEZ, Javier. ***La propiedad agraria: a propósito de la STC 37/1987, de 26 de marzo, sobre la ley de reforma agraria andaluza***. En Revista de Administración Pública. N° 119. Madrid. mayo-agosto 1989. p. 285.
6. BULLARD G., Alfredo. ***La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmuebles***. En Themis. N. 7. Lima. 1987. pp. 76-80.
7. BULLARD, Alfredo. ***Sobre el Código Civil y los dinosaurios***. En WAA. ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil? UPC. Lima 2001. pp. 27-28.
8. CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. ***Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual***. Editorial Heliasta. Buenos Aires. 2008. T. VII. p. 152.
9. CALEGARI DE GROSSO, Lydia. ***Usucapión***. 2° edición. Rubinzal-Culzoni. Santa Fe 2006. p. 36.
10. CASTÁN TOBENAS, José. ***Función notarial y elaboración notarial del derecho***. Instituto Editorial Reus. Madrid 1946. p. 23.
11. CHANAMÉ ORBE, Raúl. ***Diccionario jurídico moderno***. Gráfica Horizonte. Lima. 2002. p. 118.
12. DE REINA TARTIERE, Gabriel. ***La Posesión***. AbeledoPerrot. Buenos Aires 2010. pp. 86-87.
13. En Revista ***Crítica de Derecho Inmobiliario***. N° 716. Madrid. noviembre-diciembre 2009. p. 3107.

14. Enciclopedia jurídica básica. **Civitas**. Madrid. 1995. Vol. I. p.153.
15. FERNANDEZ SESSAREGO, Carlos. **Los 25 años del Código Civil Peruano de 1984**. Motivensa Editora Jurídica. Lima 2009. p. 137.
16. GALVEZ ALIAGA, Iván Leonardo. **Prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en la vía notarial**. En VVAA. Manual de actualización civil y procesal civil. Gaceta Jurídica. Lima 2010. p. 342
17. GIMÉNEZ-ARNAU. **Derecho notarial**. Cit. p. 419.
18. GIMENEZ-Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pamplona, Eunsa. 1976. p. 419.
19. GONZALES BARRÓN, Gunther. **El nuevo derecho registral**. Editorial Caballero Bustamante. 2º edición. Lima 2011.
20. GONZÁLEZ. Carlos Emérito. **Teoría General del instrumento público**. Ediar. Buenos Aires. 1955. pp. 84-85.
21. KRESALJA, Baldo y OCHOA CARDICH, César. **Derecho Constitucional Económico**. PUCP. Lima 2005. p. 264.
22. LA MONEDA DIAZ, Francisco. **El concepto de propiedad y su incidencia en la actual crisis económica**. En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Nº 724. Madrid. mayo-junio 2011. p. 1484.
23. LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros. **Elementos de derecho civil**. T. III-1º Derechos Reales. Posesión – Propiedad. José María Bosch Editor, Barcelona 1990. p. 261.
24. LANDA ARROYO, César. **Los derechos fundamentales en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional**. Palestra Editores. Lima 2010. pp. 234-235.
25. LEITÃO, Luis, **Direitos Reais**, Op. cit. p. 19.
26. MARTINEZ VASQUEZ DE CASTRO, Luis. **La Propiedad en las Leyes del Suelo**, Thomson-Civitas. Madrid. 2004. p. 53.
27. MEJORADA CHAUCA, Martin. **Fundamento de la usucapión, a propósito del Pleno Casatorio N° 2229-2008-Lambayeque**. En Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Nº 132. Lima. Septiembre 2009. pp.53-54.

28. MOISSET DE ESPANES, Luis. **Prescripción**. Editorial Advocatus. 2° edición. Córdoba 2006. pp. 121-122.
29. MOSCARINI, Anna. **Proprietà privata e tradizione costituzionale e comunitaria**. Giuffrè Editore. Milán. 2006. p. 261.
30. ONU, Consejo de Derechos Humanos. **Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre de no discriminación a este respecto**. Raquel Rolnik, A/HRC/25/54, 30 de diciembre de 2013. p. 9.
31. PENAILILLO AREVALO, Daniel. **Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales**. Editorial Jurídica de Chile. Santiago 2014. pp. 395-396.
32. PEÑAILILLO AREVALO, Daniel. **La Expropiación ante el Derecho Civil**. 2° edición. Editorial Jurídica de Chile. Santiago. 1995. p. 14.
33. PÉREZ ROYO, Javier. **Curso de Derecho Constitucional, revisado y puesto al día por Manuel Carrasco Durán**. 11° edición. Marcial Pons. Madrid 2007. pp. 73.
34. POVEDA PERDOMO, Alberto. **La Ley de extinción de derecho de dominio y su jurisprudencia**. Librería Ediciones del Profesional. Bogotá 2004. p. 16.
35. PUIG BRUTAU, José. **Fundamentos de Derecho Civil**. Editorial Bosch. Barcelona. 1994. T. III-1°. p. 384.
36. VALENCIA ZEA, Arturo y ORTIZ MONSALVE, Alvaro. **Derecho Civil. T. II: Derechos Reales**. 11° edición. Editorial Temis. Bogotá 2007. p. 157.

DIRECCIONES ELECTRÓNICAS

1. Código de Procedimiento Civil LIBRO PRIMERO DEL PROCESO EN GENERAL. Base de datos en línea tomado en: http://spij.minjus.gob.pe/graficos/legcomp/sudamerica/bolivia/codigo_de_procedimiento_civil.pdf, 1975.
2. DICCIONARIO JURIDICO - PODER JUDICIAL. Base de datos en línea tomado en: https://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/palabras_letra.asp?letra=B, 2007.

3. ENCICLOPEDIA JURÍDICA. Base de datos en línea tomado en:
<http://www.encyclopedia-juridica.com/d/plazo/plazo.htm>, 2020.
4. REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Tomado en base de datos en línea:
<https://dle.rae.es/prescripci%C3%B3n>, 2019
5. www.usmp.edu.pe
6. www.unmsm.edu.pe
7. www.unirioja.es

ANEXOS
ENCUESTA

Objetivo: Determinar la influencia del rol del notario público en la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio según la ley 27333 y propuesta de reforma en la norma vigente.

PREGUNTAS	TD	D	I	A	TA
ROL DEL NOTARIO PÚBLICO					
1. Considera adecuada la competencia del notario para el trámite de prescripción adquisitiva de dominio.					
2. Considera que el notario ejerce sus funciones a cabalidad para el trámite de prescripción adquisitiva de dominio.					
3. Considera adecuados los contenidos del procedimiento de la PA para el trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.					
4. Considera que se cumplen los contenidos del procedimiento de la PA para el trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.					
5. Considera que existe un rol de oposición transparente por parte de un tercero para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.					
6. Considera que existe un rol de oposición negativo por parte de un tercero para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.					
7. Considera adecuado el tiempo de la finalización del trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.					

LA EVALUACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL TRÁMITE NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO					
8. Considera que se conocen los requisitos para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.					
9. Considera que se cumplen los requisitos para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.					
10. Considera que se conocen los procedimientos para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.					
11. Considera que se cumplen los procedimientos para el adecuado trámite notarial para la prescripción adquisitiva de dominio.					
12. Considera que es adecuado el empleo de actas para la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.					
13. Considera que es adecuado el contenido de actas para la evaluación de la regulación del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.					