



UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO CORPORATIVO

TESIS

DEFICIENCIAS QUE CONLLEVAN A NULIDAD DEL
TÍTULO DE PROPIEDAD OBTENIDO POR
PRESCRIPCIÓN VÍA NOTARIAL.

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADO

AUTOR:
Bach. URIARTE VASQUEZ, BLANCA YOMAR

LIMA - PERÚ

2020

ASESOR DE TESIS

Mg. ARTURO WALTER NUÑEZ ZULUETA

JURADO EXAMINADOR

Dra. SISNIEGAS LINARES, FLOR DE MARIA
Presidente

Dr. QUIROZ ROSAS, JUAN HUMBERTO
Secretario

Mg. NUÑEZ ZULUETA, ARTURO WALTER
Vocal

DEDICATORIA

A mi familia, por su invaluable apoyo en mi crecimiento profesional.

AGRADECIMIENTO

A los distinguidos catedráticos que con su paciencia modelaron mi carrera profesional.

RESUMEN

“Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial”, es una investigación de tipo correlacional y de diseño descriptivo, aplicada a una muestra de 169 abogados de todo el país y que utilizó como método el hipotético-deductivo y como técnica de recolección de datos, la encuesta. Para la obtención de la información se utilizaron dos cuestionarios elaborados a partir de los indicadores de las variables “Deficiencias que conllevan a nulidad de título” y “Eficacia de la prescripción por vía notarial”, estos fueron validados por juicio de expertos y su confiabilidad medida a través de la prueba alfa de Cronbach. La investigación concluye sosteniendo que existe correlación significativa de 0,812 entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, esto significa que el coeficiente de variabilidad está indicando que, las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad están determinadas en un 65,9 % por la eficacia de la prescripción vía notarial.

Palabras clave: Nulidad de título y prescripción adquisitiva; vía notarial.

ABSTRACT

"Deficiencies that lead to the title of ownership obtained by prescription by limitation through notary", is a cross-functional and descriptive design investigation, applied to a sample of 169 lawyers from across the country and who used as a method the hypothetical-deductive and as a data collection technique, the survey. For the purpose of obtaining the information, two questionnaires prepared from the indicators of the variables "Deficiencies in title" and "Effectiveness of the prescription by notary", were used by expert judgement and their reliability measured through the Cronbach alpha test. The investigation concludes by arguing that there is a significant correlation of 0.812 between the deficiencies that lead to nullity of the title and the peaceful possession of the title by prescription by limitation by notary, this means that the coefficient of variability is indicating that, the deficiencies that lead to nullity of the title of ownership are determined by 65.9% by the effectiveness of the notarized prescription.

Keywords: Title nullity; Purchasing prescription; Notary way

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARÁTULA	i
ASESOR DE TESIS.....	ii
JURADO EXAMINADOR.....	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
RESUMEN	vi
ABSTRACT.....	vii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	viii
ÍNDICE DE TABLAS.....	xi
ÍNDICE DE GRÁFICOS	xii
INTRODUCCIÓN	xiii
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	15
1.1. Planteamiento de problema.....	15
1.2. Formulación del problema.....	16
1.2.1. Problema general.....	16
1.2.2. Problemas específicos.....	16
1.3. Justificación del estudio.....	16
1.4. Objetivo de la investigación.....	17
1.4.1. Objetivo general.....	17
1.4.2. Objetivos específicos.....	17
II. MARCO TEÓRICO	18
2.1. Antecedentes de la investigación.....	18
2.1.1. Antecedentes nacionales.....	18
2.1.2. Antecedentes internacionales.....	25
2.2. Bases teóricas de las variables.....	28
2.2.1. Teorías del derecho de propiedad.....	28
2.2.2. Prescripción vía notarial.....	35
2.3. Definiciones de términos básicos.....	43
III. MÉTODOS Y MATERIALES	46
3.1. Hipótesis de la investigación.....	46

3.1.1.	Hipótesis general	46
3.1.2.	Hipótesis específicas	46
3.2.	Variables de estudio	46
3.2.1.	Definición conceptual.....	47
3.2.2.	Definición operacional.....	49
3.3.	Tipo y nivel de la investigación	49
3.4.	Diseño de la investigación	50
3.5.	Población y muestra de estudio.....	51
3.5.1.	Población	51
3.5.2.	Muestra.....	51
3.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	52
3.6.1.	Técnicas de recolección de datos.....	52
3.6.2.	Instrumentos de recolección de datos	52
3.7.	Métodos de análisis de datos	53
3.8.	Aspectos éticos	54
IV.	RESULTADOS	55
4.1.	Validez y confiabilidad de los instrumentos	55
4.1.1.	Prueba de confiabilidad del instrumento cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del título”	56
4.1.2.	Prueba de confiabilidad del instrumento cuestionario “Eficacia de la prescripción vía notarial”	56
4.2.	Presentación y análisis de los resultados.....	57
4.2.1.	Análisis descriptivo de la percepción sobre las deficiencias que conllevan a nulidad del título.....	57
4.2.2.	Análisis descriptivo de la percepción sobre la transgresión de un requisito de forma.	59
4.2.3.	Análisis descriptivo de la percepción sobre el quebrantamiento de un requisito de fondo.	60
4.2.4.	Análisis descriptivo de la percepción sobre el carácter extrínseco de la nulidad.....	61
4.2.5.	Análisis descriptivo de la eficacia de la prescripción adquisitiva vía notarial.	62

4.2.6.	Análisis descriptivo de la percepción sobre la posesión pacífica en la prescripción adquisitiva.....	63
4.2.7.	Análisis descriptivo de posesión continua en la prescripción adquisitiva.....	64
4.2.8.	Análisis descriptivo de posesión pública en la prescripción adquisitiva.....	65
4.2.9.	Análisis descriptivo de la percepción sobre posesión como propietario en la prescripción adquisitiva.....	66
4.2.10.	Prueba de contrastación de hipótesis.....	67
V.	DISCUSIÓN.....	75
5.1.	Análisis de discusión de resultados.....	75
VI.	CONCLUSIONES.....	78
VII.	RECOMENDACIONES.....	79
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	80
	ANEXOS.....	85
	Anexo 1: Matriz de consistencia.....	86
	Anexo 2: Matriz de operacionalización.....	87
	Anexo 3: Instrumentos.....	89
	Anexo 4: Validación de instrumentos.....	91
	Anexo 5: Propuesta de valor.....	100

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Definición operacional de variables	49
Tabla 2.	Nivel de validez de los cuestionarios, según expertos	55
Tabla 3.	Valores de los niveles de validez.....	55
Tabla 4.	Estadísticos de fiabilidad del instrumento cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del título”	56
Tabla 5.	Estadísticos de fiabilidad del instrumento cuestionario “Eficacia de la prescripción vía notarial”	57
Tabla 6.	Deficiencias que conllevan a nulidad del título.	58
Tabla 7.	Percepción sobre la transgresión de un requisito de forma.....	59
Tabla 8.	Percepción sobre el quebrantamiento de un requisito de fondo.....	60
Tabla 9.	Percepción de efectos sobre el carácter extrínseco de la nulidad.....	61
Tabla 10.	Percepción de la eficacia de la prescripción adquisitiva vía notarial. ..	62
Tabla 11.	Percepción sobre Posesión pacífica en la prescripción adquisitiva	63
Tabla 12.	Percepción sobre Posesión continua en la prescripción adquisitiva....	64
Tabla 13.	Percepción sobre Posesión pública en la prescripción adquisitiva.....	65
Tabla 14.	Percepción sobre la Posesión como propietario en la prescripción adquisitiva.	66
Tabla 15.	Prueba de Kolmogorov-Smirnov para una muestra.....	67
Tabla 16.	Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad y la prescripción vía notarial.	68
Tabla 17.	Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pacífica	70
Tabla 18.	Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión continua.....	71
Tabla 19.	Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pública.....	73
Tabla 20.	Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión como propietario.	74

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Percepción sobre las deficiencias que conllevan a nulidad del título... 58
Gráfico 2. Percepción sobre la transgresión de un requisito de forma. 59
Gráfico 3. Percepción sobre el quebrantamiento de un requisito de fondo. 60
Gráfico 4. Percepción de efectos sobre el carácter extrínseco de la nulidad. 61
Gráfico 5. Eficacia de la prescripción adquisitiva vía notarial. 62
Gráfico 6. Percepción sobre Posesión pacífica en la prescripción adquisitiva 63
Gráfico 7. Posesión continua en la prescripción adquisitiva..... 64
Gráfico 8. Posesión pública en la prescripción adquisitiva..... 65
Gráfico 9. Posesión como propietario en la prescripción adquisitiva..... 66

INTRODUCCIÓN

Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial, es una investigación que ha establecido el grado de relación que existe entre los procedimientos notariales y las deficiencias que conllevan a nulidad de los títulos de propiedad obtenidos por esta vía. Parte del análisis de las teorías de la propiedad y de los procedimientos notariales de prescripción se recoge la percepción de los encuestados, para construir conclusiones que nos han permitido apreciar en qué medida son interdependientes. La importancia de la investigación, radica en la posibilidad de identificar la implicancia de la posesión, en el éxito o fracaso de la prescripción y de la adquisición del título de propiedad. De acuerdo con las disposiciones de la Universidad, este informe sigue la estructura sugerida. Así, se inicia con el planteamiento del problema, acápite en el cual se analiza la realidad y se identifica la situación problemática, procediéndose a formular o enunciar los problemas generales y específicos; A continuación, se enuncian los objetivos o propósitos que persigue la investigación, a nivel general y específicos.

A continuación, se organizó el marco teórico, en el cual se hacen evidentes las investigaciones realizadas en otros contextos temporales. En efecto, los antecedentes preceden al marco teórico y la definición de términos, que constituye el soporte para el análisis de los resultados y para la línea de tiempo investigativa.

En el apartado referido a las hipótesis, se han planteado los supuestos que luego fueron contrastados a través del trabajo de campo. Como parte del desarrollo se han identificado y definieron las variables en estudio. Contributivamente se ha presentado la metodología utilizada en la investigación, habiéndose señalado el tipo de investigación y el diseño. Luego, se han presentado los resultados, organizados en tablas y gráficos con sus respectivas interpretaciones. En la discusión de resultados, se han cruzado los resultados obtenidos en la investigación y los hallazgos de otras investigaciones, especialmente de aquellas que figuran como antecedentes.

Luego del análisis y discusión de los resultados se han planteado las conclusiones y las sugerencias, completándose el informe con los anexos respectivos.

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento de problema.

La problemática central del estudio, surge a raíz que en la actualidad no tenemos claramente delimitado cómo debemos formular la pretensión para postular la nulidad de Prescripción Adquisitiva de dominio, este conflicto se da en la práctica judicial, esto es, por ejemplo, que en el expediente N°0012-2016, la demandante plantea una demanda de nulidad de Prescripción Adquisitiva de Dominio con la pretensión de nulidad de acto jurídico, invocando las causales del 219 del CC., finalidad ilícita y contravención al orden público y las buenas costumbres, ahora nos preguntamos ¿cómo ha resuelto el Juzgado? En este caso el juez ha resuelto declarar improcedente la demanda, con el argumento de que este tipo de demandas se debe tramitar aplicando las normas notariales alineándose así a la tesis separatista.

Sin embargo, este mismo Juzgado en el año 2012 de forma contradictoria en el Expediente N° 917 - 2012 admitió a trámite la demanda con la misma pretensión de nulidad de acto jurídico bajo las mismas causales del art. 219 (fin ilícito y contravención al orden público) y que en la actualidad se encuentra fundada la demanda en primera instancia.

A partir de esta flagrante contradicción, nace el problema de investigación. Ahora bien, no menos grave, la misma situación ocurre a nivel de la doctrina donde algunos, sostienen que debe postularse como nulidad de acto jurídico y otro grupo de doctrinarios sostiene todo lo contrario, indicando que debe plantearse como nulidad de acto notarial (dándose una lucha sin cuartel), este mismo debate y conflicto ocurre también en la jurisprudencia nacional que más adelante lo vamos analizar.

La distinción radica según los actos transmitan la propiedad, la posesión u otros derechos reales o bienes, o que sirvan para generar obligaciones, o correspondan al ciudadano y conservación de bienes o de un conjunto de bienes que conforman un patrimonio. (Jaimes Neglia, 2018).

A raíz de lo expuesto, cabe preguntarse entonces ¿qué relación existe entre las deficiencias que conllevan a la nulidad del título de propiedad y los procedimientos en la vía notarial?

1.2. Formulación del problema.

1.2.1. Problema general.

PG ¿En qué medida se relaciona la deficiencia que conllevan a nulidad del título de propiedad con la prescripción vía notarial?

1.2.2. Problemas específicos.

PE 1 ¿Cuál es la asociación que existe entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial?

PE 2 ¿Cuál es la asociación que existe entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión continua para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial?

PE 3 ¿Cuál es la asociación que existe entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pública para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial?

PE 4 ¿Cuál es la asociación que existe entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión como propietario para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial?

1.3. Justificación del estudio.

En la actualidad, es necesario que se realicen investigaciones que sirvan para solucionar conflictos tangibles en la sociedad, es por ello, que este aporte es jurídico y práctico que busca regular situaciones que efectivamente se han venido suscitando en las últimas décadas, donde se han dado argumentos en el respeto de principios, derechos e intereses de los involucrados; esto se ve en el principio al debido proceso, la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, etc.

De conformidad con los principios constitucionales en los cuales, el sistema procesal será un medio para la realización de la justicia la protección de derechos

y garantías constitucionales, hará efectivas las garantías del debido proceso y velará por el cumplimiento de los principios de intermediación, celeridad y eficiencia dentro del campo notarial, sin omitir ninguna formalidad, siendo un fin primordial evitar la impunidad por los actos notariales por quienes aprovechando de un funcionario investido de fe violan y atentan contra la seguridad jurídica y aparecen como víctimas de estas situaciones.

Siendo la seguridad jurídica, una garantía establecida en la Constitución frente a la impunidad se encuentra trasgredida, por lo que el principio de fe, por el cual debe actuar conforme a la normativa, a veces es fácilmente vulnerable, ya que las personas inescrupulosas lo hacen ante los notarios quienes también son víctimas de la violación de la fe pública que finalmente afectan a la seguridad jurídica que deben tener los actos públicos.

1.4. Objetivo de la investigación.

1.4.1. Objetivo general.

OG Determinar la relación existente entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad y la prescripción vía notarial.

1.4.2. Objetivos específicos.

OE 1 Establecer el grado de asociación existente las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.

OE 2 Establecer el grado de asociación existente entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión continua para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial

OE 3 Establecer el grado de asociación existente las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pública para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.

OE 4 Establecer el grado de asociación existente las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión como propietario para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación.

2.1.1. Antecedentes nacionales.

Meza (2018) en su tesis de Maestría titulada “Tratamiento de la prescripción adquisitiva en vía civil y su regulación en la vía notarial como proceso no contencioso” llegó a las siguientes conclusiones: “En el Perú, existen dos formas donde se regula el procedimiento procesal a la propiedad de la prescripción adquisitiva de dominio; en primer lugar, tenemos pues la vía judicial, es aquella, que por mandato constitucional está encargada de administrar justicia, y se encuentra regulado en el código procesal civil como proceso contencioso, el cual es lo correcto conforme se ha investigado y entrevistado, de igual modo, también; existe procedimiento en la vía notarial, el cual afirma que es un error, pues se le considera como proceso no contencioso, es que en la investigación realizada; el Notario no es competente para ver prescripción adquisitiva de dominio, ya que es una figura netamente contenciosa y así es en otras partes del mundo, como por ejemplo Alemania.

También, concluyó que el alcance de la ley notarial en el tratamiento de la prescripción adquisitiva de dominio, en primer lugar, se ampara del concepto de la prescripción en el art. 950 del código civil, además; ellos con su ley 27157 y 27333, se le otorgan facultad al Notario para ver a la usucapión como proceso no contencioso, el cual es un error por antonomasia, es decir la prescripción adquisitiva de dominio, es netamente contenciosa y con esto queda demostrado en los códigos civiles del mundo, de igual manera esta ley le enviste de derechos al Notario, para ver temas que tiene naturaleza contenciosa, pero desnaturalizándolo y contradiciendo la Constitución, ya que el Notario no tiene capacidad jurisdiccional y reconocimiento constitucionalmente”.

Zarate, J. (2018): “El saneamiento del derecho de propiedad en procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial”. Este autor quien además es Notario de La Provincia de Lima, en su artículo señala: “...,”

pero de esa oposición a la que no se exige expresión de causa se han aprovechado personas inescrupulosas que se entrometen sin tener ningún interés directo ni indirecto, condicionando a los solicitantes el retiro o desistimiento de esa oposición contra el pago de una contribución indebida, por lo que este último aspecto se hace necesaria una reforma legislativa para que las oposiciones que el artículo 43 de la Ley N°27157 autoriza a derivar al Juez de turno, lo sean para resolver incidentalmente el mérito de la oposición...”.

Vega, Richard (2018) en su Tesis “La prescripción adquisitiva en sede notarial y las causas que producen la nulidad del título de propiedad”. Universidad privada del norte. Señalo como resumen que “En el presente trabajo de investigación se pretende analizar las deficiencias del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, teniendo en consideración que el trámite tiene unos lineamientos establecidos a seguir que culminan con la inscripción de la escritura pública en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo que conllevarían a la emisión de un título de propiedad reconocido y con validez jurídica; sin embargo nuestra realidad nos permite identificar la existencia de deficiencias en el citado trámite, que tendrían como consecuencia que el acto emitido por el notario sea nulo. Al mismo tiempo, se debe tener en consideración que en la actualidad el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial es muy usada por las personas, ya que conlleva un tiempo menor para obtener un título de propiedad que sea reconocido como justo título en nuestro ordenamiento jurídico a diferencia de otras vías”

Asencio Santos, Oscar Moisés y Calvay Flores, Yessica Leyli (2018) desarrollaron la tesis: “Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial” en la Universidad Privada Guillermo Urrelo de Cajamarca. Perú. El estudio llegó a las conclusiones siguientes: “Los requisitos que se deben implementar para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son, el documento público o privado de fecha cierta que acredite la propiedad, una declaración jurada legalizada notarialmente de verdad al momento de formular la oposición, bajo apercibimiento en caso se demuestre lo contrario de ser denunciado penalmente y presentar una declaración jurada de tres testigos

mayores de 25 años que declaren sobre la fecha de adquisición, ubicación y propiedad de quien se opone”; “La usucapión o también denominado Prescripción Adquisitiva de Dominio, en nuestro ordenamiento jurídico permite que sea declarado en tres vías procedimentales; judicial, administrativo y notarial; esta última modalidad tiene mayor aceptabilidad por parte de los operadores del derecho, por ser más rápida y generar menos gastos procesales, las tres con el único fin de declarar el derecho de propiedad del posesionario, las tres vías tienen que cumplir con los mismos requisitos para usucapir” ; “Al notario no solo se le ha atribuido la facultad de dar fe de la celebración de determinados actos jurídicos (divorcio convencional, otorgar testamento, etc.), sino también se le ha atribuido la competencia de declarar el derecho a la propiedad, valorar y constatar la existencia de afirmaciones, sus facultades han ido avanzando con la dación de ley N° 26662 y la ley N° 27333, no obstante, se han omitido los requisitos para plantear una oposición”.

Yupanqui (2018) en su tesis de maestría titulada: “Principio de publicidad en la sucesión intestada vía notarial en Huancayo, enero 2017 - enero 2018” cuyo objetivo fue determinar los factores de forma y contenido que influyen significativamente a la ineficacia del principio de publicidad en la sucesión intestada vía notarial en la ciudad de Huancayo, enero 2017 - enero 2018. Llegando a las siguientes conclusiones: se identificó que el factor de contenido que influye de manera significativa en la ineficacia del principio de publicidad en la sucesión intestada vía notarial en la ciudad de Huancayo, es la no participación en la audiencia de un testigo dando fe de la ratificación del solicitante ($p=0.035<0.05$).

La mayoría de los notarios considera necesario que el notario público establezca una audiencia para la ratificación de la solicitud, así pues, el 62.5% de los notarios considera necesario que en la audiencia participe un testigo dando fe de la ratificación del solicitante y el 87.5% de los notarios considera que el notario público debería tener facultades para declarar nula una sucesión intestada al comprobarse falsedad del solicitante; y sin perjuicio de remitir copia al Ministerio Público para que actúe de oficio. Consecuentemente, la Ley 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos debe contemplar una

modificación respecto al procedimiento para incluir una audiencia para la ratificación de la solicitud y en ella la participación de un testigo.

Jaimes Neglia (2018) en su estudio: “El proceso contencioso administrativo vía procedimental idónea para impugnar judicialmente los títulos de propiedad emitidos por COFOPRI como un reconocimiento al principio de tutela jurisdiccional efectiva”, en su investigación llegó a las siguientes conclusiones:

Se debe de tener presente, que si bien se adopta el proceso contencioso administrativo como vía idónea para el control jurisdiccional de un título de propiedad emitido por COFOPRI puesto que este constituye una expresión de voluntad del estado, el mismo que estuvo sujeto a la evaluación del cumplimiento de requisitos estructurales y de consistencia basados en un marco normativo de derecho administrativo (Decreto Supremo N° 009-99-MTC “Texto Único Ordenado de la Ley de promoción del acceso a la propiedad formal” y su reglamento de formalización de la propiedad a cargo de la COFOPRI aprobado mediante el Decreto Supremo N° 013-99-MTC), este se constituye como un acto administrativo; que a diferencia del acto regulado por nuestro Código Civil, está referido a conductas de personas (naturales o jurídicas) que no representan al Estado. Es por ello que se debe de verificar la actuación administrativa y el acto administrativo en sí, por parte del Juez Civil al momento de verificar si se cumplen los requisitos de estructura y consistencia de un título de propiedad emitido por COFOPRI.

El grado de aceptación de parte de los sujetos procesales de aplicar el proceso contencioso administrativo como la vía idónea para impugnar judicialmente los Títulos de Propiedad emitidos por COFOPRI, en base a criterios legales, lógicos y vigentes va a trascender en la simplificación de los plazos procesales, ahorro de horas hombre, uso de material logístico, en comparación de someterse a los plazo de un proceso de conocimientos, lo que indudablemente es una clara aplicación del principio rector de tutela jurisdiccional efectiva.

El grado de afectación por no aplicar la Vía procedimental idónea para impugnar válidamente los títulos de propiedad emitidos por COFOPRI, genera una sensación de insatisfacción de no cumplirse un derecho expectatio, el vencimiento el plazo de caducidad para poder reconducir correctamente la demanda, de tal

manera que ante la impugnación de un acto administrativo relativo a la reclamación legitimada se vea afectada un derecho fundamental como es el derecho a la propiedad, promueve un panorama de inseguridad jurídica (contrario al principio de tutela jurisdiccional efectiva) la misma que atañe al Poder Judicial y a los operadores jurídicos (jueces, abogados). Dado que a nivel de la Corte Superior de Justicia de Ancash, a falta de Juez Especializado en procesos contencioso administrativo, los llamados a preservar ese rol de garante y por ende de protección del Derecho constitucional a la Tutela Jurisdiccional efectiva es el Juez Especializado en lo Civil, el cual se encuentra revestido de los principios de integración, igualdad procesal, favorecimiento del proceso y suplencia de oficio, aplicando de forma proporcional el derecho en general en concordancia con el marco normativo procesal relativo en razón de especialidad, esto es, a nivel administrativo, puesto que el proceso contencioso administrativo tiene un aspecto objetivo (control de constitucionalidad y legalidad de la actuación administrativa) y un aspecto subjetivo (tutela jurisdiccional adecuada de las pretensiones de las partes frente a la actuación de la administración pública), por lo que es un contencioso administrativo objetivo-subjetivo.

Larico (2017) en su tesis de pregrado titulada: "Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad notarial", llegó a las siguientes conclusiones: que, para formular adecuadamente la pretensión de nulidad de una prescripción adquisitiva se debe delimitar si el instrumento público notarial contiene un acto jurídico o un acto notarial, en base a ello establecer las causales a postular; ahora bien, los requisitos y los procedimientos están regulados en las leyes especiales del notariado, el Código Civil y el Código Procesal Civil, finalmente la inobservancia y la infracción (por parte del Notario) de los requisitos y los procedimientos que establece la ley para tramitar la Prescripción Adquisitiva acarrea responsabilidad civil, penal y administrativa. Así mismo sostiene que, la delimitación de una pretensión de nulidad de Prescripción Adquisitiva de Dominio tramitado en sede notarial, primeramente exige el análisis, de sí, el instrumento público notarial contiene un acto jurídico o un acto notarial, mediante la investigación se ha deslindado este conflicto, y se ha establecido que la prescripción adquisitiva de dominio contiene un acto notarial, materializado en el acto de fe que otorga el

notario público al declarar un derecho a solicitud de los particulares (formalizando un derecho), ahora bien, para determinar las causales que se debe invocar para postular la nulidad, se debe advertir los vicios que el trámite de prescripción adquisitiva contiene a fin de aplicar las normas del Código Civil o la Leyes especiales del ámbito notarial según sea el caso, para ello debemos de realizar tres exámenes rigurosos; i.- Si la hipótesis fáctica está referida a los vicios procedimentales y la omisión de parte del notario en controlar los requisitos para el trámite, se invocará estas infracciones como causales para declarar nulo un instrumento público notarial. ii.- Si la hipótesis fáctica está relacionada con las infracciones sustanciales que afectan las normas imperativas de orden general y si el vicio está referida a la valoración de los medios probatorios de parte del notario se aplicará las causales del artículo 219 del C.C. iii.- Si la hipótesis fáctica está referida a la vulneración grave y manifiesta de las normas del notariado y las normas del Código Civil, el juez de plano declarará la nulidad del instrumento público notarial y el acto notarial que lo contiene.

Por ultimo, también, manifiesta como conclusión que, notario frente a la inobservancia de requisitos y procedimientos establecidos en la Ley para el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio y siempre que se haya comprobado éstas irregularidades u omisiones mediante una sentencia Civil que declara fundada una demanda de nulidad de acto notarial contenido en un instrumento público notarial traerá como consecuencia la responsabilidad Civil del notario, y responderá solidariamente con el pago de indemnización de daños y perjuicios conjuntamente con los codemandados.

El notario público, tendrá responsabilidad penal cuando a sabiendas que un documento incorporado en el procedimiento notarial sea manifiestamente falso, o el notario a sabiendas inserte una declaración falsa en el Instrumento Público Notarial; en estos casos, el notario puede responder por el delito de omisión de comunicar o informar la comisión de un delito (artículo 407 del C.P.) y por el delito de falsedad ideológica (artículo 428 del C.P.) respectivamente y otros, en los demás casos donde el notario haya actuado en contubernio con los demás en el marco de una organización criminal para cometer ilícitos penales responderá por el delito de organización criminal (artículo 317 del C.P.).

El notario tendrá responsabilidad administrativa disciplinaria en los casos donde haya infringido la Ley del Notariado, Código de Ética del Notario, y las normas que regulan las funciones del notario, aplicando los artículos 149-A, 149-B, 149-C, supuestos de infracciones administrativas que van desde infracciones leves hasta muy graves que pueden acarrear sanciones desde una amonestación privada hasta la destitución del notario.

Lozano Plasencia Rosa Melissa, y Córdova Alva, Ángel Diego (2017) en su tesis: “Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de la propiedad predial”. Tesis presentada en la Universidad Nacional de Trujillo, para obtener el título profesional de abogado. En el estudio se formula el siguiente planteamiento del problema: ¿cuáles son las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial?, planteando la siguiente hipótesis las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial son: desnaturalizar la función jurisdiccional, desconocer el carácter de la prescripción adquisitiva de propiedad y rebasar la función notarial. Así, los investigadores llegan a las siguientes conclusiones: “El procedimiento mediante el cual el poseedor es declarado propietario vía prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es de naturaleza contenciosa, por tanto, debe ser de conocimiento judicial únicamente” ; “Los notarios solo tiene competencia para conocer proceso de índole no contencioso debido a la naturaleza de la función que ejercen, por cuanto en ellos no hay bilateralidad ni contradicción entre las partes, ello en razón que no existe conflicto de intereses”. “La prescripción adquisitiva de dominio vía notarial contraviene el marco constitucional y legal de nuestro ordenamiento jurídico” ; “Debido al nulo respaldo constitucional y legal dentro de los ordenamientos jurídicos latinoamericanos, es que la prescripción adquisitiva vía notarial no ha sido aceptada en varios países latinoamericanos; siendo incluso en Colombia, país que atribuyó el conocimiento de dicha materia al notario, su Corte Constitucional ha declarado su inconstitucionalidad; entendiendo que al hacer una evaluación rigurosa de lo desarrollado en la presente tesis es que en nuestro país debería optarse por emitirse un pronunciamiento similar a lo expresado en dicha nación (Lozano Plasencia & Córdova Alva, 2017, p. 194).

2.1.2. Antecedentes internacionales.

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

Chuma (2016) en su tesis titulada: “Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador”, sustentada en la Universidad Nacional de Chimborazo. En ella, se revisan los siguientes aspectos; como objetivo general estableció realizar un estudio jurídico, crítico y doctrinario de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el 16 Juzgado Segundo de lo Civil y Mercantil de Ríobamba durante el año 2013. De los aspectos metodológicos se plantea que utilizó un diseño de investigación no experimental, como resultado plantea que respecto a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ésta nos sirve para legalizar el derecho de los bienes raíces que han sido poseídos en la forma que establece la ley, esto es con el ánimo de señor y dueño, con una posesión pacífica, pública y tranquila, sin interrupción alguna durante el tiempo de quince años que es el tiempo que se encuentra establecido en la actualidad.

Bolívar, I. (2016) en su estudio: “Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio por escritura pública de promesa de compraventa, en el Distrito Metropolitano de Quito, primer semestre, año 2000”. Esta tesis presentada para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Central del Ecuador, analiza la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria en sede judicial de aquel que adquiere la posesión de un predio a causa de la celebración de un contrato de promesa de venta y no cancela el precio de venta en su totalidad, y postula a realizar un proyecto de reforma legal del artículo 2410 del Código Civil de Ecuador, para agregar un párrafo donde conste la prohibición de otorgar el dominio

del bien al promitente comprador que esté en una posesión a través de una escritura pública de promesa de compraventa y que no ha pagado la totalidad del precio del bien ya que se causaría un gran perjuicio al promitente vendedor que espera que se le cumpla con el pago total del precio de venta.

Cunalata (2015), en su tesis de grado previa a la obtención del título de abogado, titulada: “La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Ríobamba durante el año 2013”. Universidad Nacional de Chimborazo – Ríobamba – Ecuador, concluye: “La sentencia que declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces y la inexistencia del título escriturario inscrito sobre bienes inmuebles, ubicados en el sector urbano; y al no existir el cumplimiento de normativa jurídica que reconozca este derecho, si vulnera los derechos patrimoniales de las personas y el derecho a la propiedad en todas sus formas. La sociedad ecuatoriana fundamentalmente en las áreas urbanas de la ciudad de Ríobamba, para adquirir un bien raíz, en el cual no se posee título escriturario inscrito de un bien inmueble que está posesionado por más de quince años están sujetos a la imposición de manera taxativa a las normas legales por parte de los jueces que dictan sentencias, muchas veces rechazando la pretensiones justas y de los demandantes sin tomar en consideración los aspectos de la necesidad humana e imperiosa, violentando la verdadera aplicación de la justicia.

El juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, es seguido por ciudadanos de bajos recursos económicos y quienes no tienen títulos de propiedad inscritos, que garantice una vivienda digna en el Sector urbano. Los Municipios hoy llamados Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, dentro de su competencia territorial, se oponen en todos los procesos judiciales que se trata de bienes raíces sin realizar un estudio exhaustivo y profundo de una demanda planteada o de lo que es realmente la sentencia judicial dictada por un Juez de lo Civil dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por estar en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida por más de quince años conforme lo establece la Ley. La falta de conocimiento por parte de la ciudadanía con respecto

al juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, hace que sus derechos de propiedad sean vulnerados lo cual viola la Constitución de la República del Ecuador”

Gómez (2014), en su investigación titulada: “La posesión medio para legitimar al dominio”. Para obtener el grado de licenciado en Derecho en la Universidad Central del Ecuador, siguiendo el método descriptivo de enfoque cualitativo, concluyó: Para legitimar una posesión no solo probar la tenencia sobre la cosa, sino que aparente ser dueño, ya que el dominio hace que el sujeto acceda de forma legal y originaria, porque el que si era titular de la posesión lo dejo en abandono (negligencia) (p. XIV). La investigación aportó la importancia del ejercicio dominio sobre el bien, puesto que, se castiga el abandono del inmueble sobre el cual recae la litis; entonces, el poseedor que quiere hacer como suyo el bien que reclama, debe de acreditar ante las autoridades judiciales su actividad como propietario sobre el bien para que sea recocido como tal, ya que el poseedor que no lo demuestra pues no puede ser reconocido como titular de dicho inmueble.

Guerrero, W. (2014) en su tesis: “Análisis y valoración de la prueba en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el derecho procesal civil ecuatoriano vigente”. Esta tesis presentada para obtener el título de abogado ante la Universidad Central del Ecuador analizó en qué momento se adquiere un bien por el modo de Prescripción planteando posibles soluciones para conflictos jurídicos que se derivan a causa de esta institución jurídica refiriéndose a los problemas, análisis y valoración de las pruebas, que por ley se necesitan para que la Autoridad competente llegue a expedir la decisión judicial y postula a una reforma al Código Civil de Ecuador a efectos de determinar en qué momento se adquiere un bien por el modo de prescripción.

2.2. Bases teóricas de las variables.

2.2.1. Teorías del derecho de propiedad.

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

1) Teoría de la ocupación.

Según esta teoría, se puede deducir que en un momento de la historia, todos los bienes fueron comunes, que las personas podían tomar u ocupar con el propósito de satisfacer sus necesidades, convirtiéndolas en propietarias.

Esto se refiere a cuando no existía arrendador la necesidad era la adquisición del bien sin contrato de arrendamiento.

2) Teoría del acuerdo social.

Este planteamiento infiere que ninguna ocupación, ni trabajo tiene argumento para establecer el derecho a la propiedad. Esta teoría fue defendida por Kant, Rousseau, Wolff, manifestando que la obligación se concibe de una aprobación mutuo.

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

Este planteamiento como presunción política, manifiesta también el principio y deseo del Estado y de los derechos humanos. La formulación más conocida es la propuesta por Jean-Jacques Rousseau: para vivir en colectividad, las personas pactan un contrato social sobreentendido, otorgándoles derechos a cambio de ceder la libertad completa de la que dispondrían en estado de naturaleza.

El Estado es la entidad fundada para ejecutar el contrato, así como el que firma puede ejecutar cambios en los términos del contrato, siempre y cuando los derechos y los deberes sean. Del mismo modo, quienes lo firman pueden

cambiar los términos del contrato si así lo desean; los derechos y deberes no son imperturbables o originarios. Así mismo, el mayor número de derechos involucra mayores deberes y a mayores derechos, menos deberes.

3) Teoría del trabajo

Plantea que el origen de la propiedad es el trabajo. Dado que el hombre con su capacidad productora es capaz de transformar la naturaleza con el objetivo de desarrollar su ganancia. El resultado o producto generado por el trabajo debe ser destinado a quien lo ha realizado.

Es por eso, que para legalizar los fundamentos del derecho de propiedad, surgió en el siglo XVII, amparado por los economistas J. Stuart, Smith, J Locke quienes afirmaban que la recompensa por nuestro trabajo y esfuerzo es nuestro, y como consecuencia de esto nace la propiedad que también es nuestra. Muchos autores han criticado esta teoría planteada por Locke, dado a que manifiestan que el que no produce solo transforma, asimismo se manifiesta que no basta esta teoría para explicar la propiedad, porque sólo concede la posesión que se convierte en propiedad a través del trabajo.

“El concepto de trabajo que está en la base de la teoría del valor responde, en realidad, a una visión limitada y puramente mecánica del trabajo, en la que dimensiones como la creatividad y la imprevisibilidad (por mencionar sólo algunas) quedan excluidas por definición”. (Pagura, 2010).

Según esta interpretación, entonces se puede inferir al trabajo como base para poder justificar la propiedad, dado que a través de él se desarrolla un conjunto de ingresos económicos que justifica la propiedad adquirida.

4) Teoría de la ley

En esta conjetura, se manifiesta que el derecho de propiedad sólo es instaurado por la ley. Sustentado en que la ley puede crear la propiedad, disponiendo la dejación y cediendo un título de goce a una sola persona.

Conformado por un conjunto de pautas imperiosas que, para conservar la armonía pacífica de los hombres en la sociedad, normalizan las relaciones de ellos regulándolas por esas mismas normas.

Esta teoría es aplicada y es eficaz en el caso de la regulación que requiere el derecho a la propiedad, muy relacionada con el contrato social, más aún que esta ley uniforma el funcionamiento de acciones y actos legales en constitución de la propiedad, por cuanto es necesario precisar que es la ley la que uniforma cómo funciona los hechos de constitución de la propiedad y su intercambio.

5) Teoría de la función social.

Según la historia, fue la revolución francesa la que instituyó de manera legal la propiedad liberal, que fue plasmada en el Código Civil en el año 1804, restaurando la propiedad romana (*dominium*).

Posteriormente, entró en crisis la tendencia liberal dado que emigraron nuevos esquemas jurídicos como la Constitución de Weimar en Alemania por el año 1919, en la que identificaba en su artículo 153 (...) La propiedad obliga su uso debe estar al servicio del bien común, De igual modo, la Constitución de Querétaro promulgada en México en el año 1917.

Esta teoría analiza no solo los derechos de la propiedad, sino también los deberes que debe tener el propietario. El propietario está vinculado con el deber que nace de la propiedad, quien a su vez es el que ejerce todos los derechos que le asigna la ley, conforme lo idéntica la norma jurídica, tener un bien también le crea deberes, para que en el uso o la explotación en la sociedad.

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

Asimismo, refiere que existen deberes y derechos con la propiedad

Algunos individuos y grupos poseen grandes propiedades de tierra, lo que les permite controlar la asignación y distribución de la tierra a otros. La afirmación de los derechos de propiedad tiene por objeto abordar los problemas de la escasez de recursos naturales, el valor de la tierra y la densidad de población en las sociedades democráticas contemporáneas. (Marques, 2014).

2.2.1.1. El derecho de propiedad

En la revisión de información relacionada con la variable, encontramos a los autores Atienza, Manuel y Juan, Ruiz Manero (2014) quienes nos dan la siguiente información relacionada con el derecho del título que constituye un derecho fundamental regulado en el Código Civil, enfocadas a normas sujetas a límites, muy similar a la tradición jurídica norteamericana, dado como un conjunto de derechos de libertades, deberes y poderes.

Dice el artículo 896 del Código Civil que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (artículo 923 del Código Civil), pero no son todos. En realidad, el propietario puede actuar sobre el bien del modo más amplio imaginable, siempre que no contravenga una norma prohibitiva, puede hacer todo lo que no le esté prohibido. Habrá posesión, cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto el comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio. (Mejorada Martin, 2013)

El Código Civil peruano expresa que es poder jurídico disfrutar disponer de un bien, en armonía con el interés social y dentro de los parámetros que permite la ley vigente en el Perú.

Algunos autores manifiestan que la propiedad como tal se deduce como poder absoluto, nacido de un derecho y ejercido sobre una cosa, en el cual el propietario cuenta con facultades absolutas de usar (ius utendi), disfrutar (ius fruendi) o disponer (ius abutendi).

Otros autores manifiestan que:

Se refiere a la capacidad de ejercicio y sólo la persona que goza de esta capacidad puede prestar un consentimiento válido y éste último sólo puede manifestarse por medio de una persona con capacidad. La capacidad es la aptitud legal de toda persona natural o jurídica para adquirir derechos o ejercerlos válidamente. (Jaimes Neglia, 2018).

Siguiendo esta línea se encontró que también es definida como:

Un derecho absoluto porque confiere todos los atributos sobre el bien” (Avendaño 2011) por lo tanto, es pues “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; empero, para hacer uso de tal derecho, es presupuesto esencial que el propietario presente título inobjetable por lo que estando cuestionado este título no procede la acción reivindicadora. (Torres 2013).

Podemos inducir a la propiedad como innato o propio al hombre que se declara en los derechos reales que sé que se liberan de la propiedad (habitación) llegando a la conclusión que, a fin de cuentas, el derecho de propiedad determina siendo eje de cada uno de los componentes del derecho privado; exhibiéndose como el astro central del sistema jurídico, que ejecuta afinidad impulsando cambios de diversos cuerpos celestes reales.

Los derechos principales del propietario, así como los principios de la propiedad, emanados incluso desde la constitución y el Código Civil han sufrido progresivamente cambios beneficiosos hasta cierto punto, desde la percepción que se genera en favor de la consolidación de estos derechos siendo los plenos los que determinan hasta qué punto pueden ser vinculantes al caso, (Stiven, 2017).

2.2.1.2 El acto jurídico

Para entender el concepto es necesario entender algunas aportaciones conceptuales, es así que, se puede definir como un acto de declaraciones o voluntades que producen efectos reconocidos y asegurados por el ordenamiento jurídico.

Con este concepto el acto jurídico se sitúa en el centro del Derecho Civil a la voluntad de los particulares, fruto del pensamiento de los años ochocientos, ampliada y aplicada después de la revolución francesa en la que la persona era de máxima importancia y sus derechos.

Por tanto, el acto jurídico en general y el acuerdo en particular, eran instrumentos que ejecutaban la voluntad, de esta manera cada uno sea representante en su propio espacio jurídico. Además de lo que dijo Rojina (2003) refiriendo que “el acto jurídico es la manifestación expresa o tácita de la voluntad realizada con la intención de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, las cuales son reconocidas por la ley”.

Por lo que la propiedad es un derecho, teniendo como deber cumplir con las obligaciones expresada en las normas legales, del cual el propietario es el único que pierde modificar o extinguir los derechos, los cuales serán amparados por la ley.

La propiedad en el ámbito urbano, se concreta en el conjunto de derechos y deberes que el Estado a través del Gobierno Local regula en su calidad de sujeto activo. Esta regulación le atribuye al propietario, sujeto pasivo, cargas y reglas en el ejercicio de su derecho de propiedad. (Vásquez, 2017).

Debemos identificar que la Declaración de los Derechos Humanos, identifica que la persona tiene un derecho ganado a la propiedad ya sea de manera individual o de modo colectivo, mas no puede ser privado de manera ilegal de su propiedad, por lo que las leyes lo protegerán, con el objetivo de mantener su dignidad y el derecho de su hogar.

2.2.1.3. Ineficacia del acto jurídico.

Para ello, es necesario entender primero que es una eficiencia del acto jurídico, para ello sostenemos lo que afirma Taboada (2002) “[...] entendemos por eficacia a la consecuencia normal y lógica de los actos jurídicos, la cual se manifiesta en sus efectos jurídicos. Sin embargo, cuando dichos actos no son celebrados conforme a ley surge como contraposición a la eficacia, la ineficacia” (p. 87)

A su vez Taboada (2002), define la ineficacia del acto refiriéndose:

Esta consiste en una penalidad y respuesta para los transacciones jurídicas del cual el sistema jurídico cree pertinente que no deben ocasionar nunca resultados jurídicos, para los que habiendo obtenido los efectos deben dejar de producirlos; esto en el marco de la autorregulación que se brinda en ambas partes dentro de los contratos y que debe ser realizada, en el marco legal acatando presupuestos y requisitos asignados por el ordenamiento. (p. 98)

Se podría definir la ineficacia como una acción incompetente de los actos jurídicos sobre el ordenamiento jurídico en cuya virtud se impide de resultados al acto jurídico que incumple los requisitos exigidos para hacer valido su existencia; o que por una acción o hecho excluyen, reducen o interfieren a los efectos propios de un hecho.

Por otra parte, Morales (2002) sostiene que “la ineficacia del negocio jurídico es la calificación negativa por parte del ordenamiento jurídico respecto a un comportamiento humano que evidencia intereses no merecedores de tutela”.

2.2.2. Prescripción vía notarial

2.2.2.1. La naturaleza jurídica notarial en el Perú.

Existen diversos conceptos que intentan aclarar la naturaleza explícita de la función notarial, considerando a un notario como un profesional liberal, hasta aquellas teorías que consideran al notario como un profesional libre que cumple una función pública, sin embargo, otros lo consideran como un funcionario público con ética y principios.

Teorías antiguas como la ley de Ventoso del año 1803, explica de manera histórica la primera vez en la que estableció al notario como un funcionario público. Posteriormente, surge la ley de 1943 del notariado francés, que contradice esta postura y designa al notario como un oficial público. En tanto que en México en el año 1901; la ley califica a este profesional como funcionario público.

Mientras que en el Perú, se le ha asignado un procedimiento legislativo, tal como lo menciona en el artículo 4° del Texto Único Ordenado del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049, en la que precisa de manera literal ... El notario no es funcionario público para ningún efecto legal.

Por lo tanto, el notario es un profesional graduado en derecho asignado para dar fe pública, cuyas facultades alcanzan para autenticar y dar forma en los términos de ley, se podría dar como conclusión que es un profesional del estado en la función fedante, la cual originalmente le pertenece.

En otras definiciones se dice que el derecho notarial es la rama del derecho empresarial, corporativo y público que estudia y regula la actuación notarial al igual que los instrumentos notariales, los cuales por cierto son protocolares y extra protocolares, al igual que los procesos notariales. (Cornejo Castilla Roger, 2013).

También se puede conceptualizar que los notarios son, por tanto, servidores públicos, quienes tienen el deber de dar fe pública a los diversos actos que solicitan de su intervención en forma permanente.

2.2.2.2. Antecedentes de la existencia de un notario

Las instituciones jurídicas no surgen en forma natural, no surgen por decisión de un legislador, por lo general las instituciones responden a una necesidad social, que requiere ser amparada por principios o normas de Derecho.

De esta manera, “cuando los hombres advierten que resulta imprescindible atribuir los bienes para aumentar la producción y la riqueza, entonces surge la propiedad; igual, cuando se advierte que los miembros de una sociedad no pueden abastecerse por sí solos, entonces surge el contrato como herramienta jurídica destinada a regular las relaciones sociales de intercambio de bienes o servicios.”

Las necesidades que se protege a través del trabajo del notario, son las particulares vinculadas por medio de contratos, acciones u ordenamientos privados, parece beneficioso que la participación de un tercero imparcial probo debidamente calificado, pueda certificar la veracidad y legalidad de los derechos obtenidos, con el objetivo de impedir la posibilidad de que surjan conflictos o litigios en el futuro en alguna de las partes.

Asimismo, la participación del notario se incorpora dentro de las relaciones jurídicas privadas, con el objetivo de brindarles seguridad y confianza, en alguna transacción o acción legal, facilitando así la transferencia de los bienes.

Aplicándolo a un caso específico: un sujeto A, decide ceder una cantidad de dinero para otorgar un préstamo a un sujeto B, por lo que decide redactar un contrato. Sin embargo, el sujeto A desconfía que el sujeto B después de firmar el documento niegue el contrato e incluso su propia firma.

Para darle legalidad y certificación de las firmas es importante acudir a un notario, este dará garantía y seguridad de lo sucedido para evitar el conflicto entre ambas partes.

El notariado es una institución necesaria en las distintas sociedades desde tiempos remotos, ya que su función cumple con las necesidades de las personas que pretenden autenticar determinados actos jurídicos o hacer constar hechos jurídicos. De esta manera el notario dotado con las atribuciones que le confiere el Estado puede ejercer su función en beneficio

de las personas, que como vimos anteriormente tendrán que solicitar la actuación del notario para que pueda actuar conforme a la ley. (Cornejo Castilla Roger, 2013).

Son las necesidades de regulación de las acciones de la sociedad las que crean las necesidades de solicitar el servicio del notario, con el objetivo de asegurar los derechos, la necesidad de dotar de seguridad jurídica la posesión de algún bien, Anteponer una tercera persona que intervenga ante posibles actos de conflictos y litigios innecesarios que cubre la necesidad del servicio de un notario. Desde un punto de vista teórico, es muy gráfica la frase tantas veces repetida de Joaquín Costa: “Notaria abierta, Juzgado cerrado”.

2.2.2.3 El notario.

El notario aparece con la finalidad de intervenir como in tercero imparcial en los actos jurídicos, que se encargue de asegurar que los efectos de los negocios jurídicos estén sujetos a derecho, además de la utilización del escrito para perpetuar la auténtica representación de lo dispuesto o concretado. Es decir, tiene la potestad de darle forma pública y para ello no puede delegar su misión en terceros.

En este dicho, el notario se le considera como profesional del derecho que de manera imparcial y no dependiendo de nadie cumple una función pública, en la formación, conservación, reproducción y autenticación de documentos notariales, incluye también la certificación de los hechos.

Para lograr que los negocios jurídicos estén ajustados a la legalidad y que haya certeza respecto de lo convenido en ellos, el Derecho ha acudido a las siguientes herramientas:

- La intervención de un tercero imparcial, que vele por la consecución de estos objetivos;
- La utilización del escrito para perpetuar la fiel representación de lo dispuesto o concertado.

Ese tercero imparcial es el órgano a quien la ley le ha encontrado la función de documentar los actos y negocios de los particulares, velando por la legalidad y

dando fe pública. Según el artículo 2° de Decreto Legislativo N° 1049, Ley del Notariado, “el notario es un profesional de derecho dotado de la potestad de dar fe; y ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial”,

2.2.2.4. Particularidades de la función notarial

Los siguientes son las particularidades de la función notarial:

- Esta función es personal no puede ser delegada, dado que es una función única y exclusiva del notario para dar fe pública.
- Es una función independiente, con criterio propio dentro del marco de las normas legales y éticas, actuando con justicia e imparcialidad.
- El que asuma la notaría debe estar en acciones vigentes y activas
- En esta función no se puede delegar funciones, es el notario la única persona de dar fe pública.
- En esta función no se puede tener compromisos previos con alguna de las partes, por lo que ambas partes deben ser atendidas con igualdad.
- Esta función debe ser manejada con honestidad, con rectitud mostrando valores que estén marcados dentro del bien y la justicia para dar la legitimidad del caso.
- Actuar con eficacia y eficiencia actuando con técnicas enmarcadas dentro del derecho aplicado en el país.

Estas son las características fundamentales que deben enmarcar la actuación del notario.

Villavicencio Cárdenas Miguel, cita a una diversidad de autores con sus definiciones como lo son:

La posición de Giménez – Arnau, señala que:

El notario es un profesional del Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y

dar forma legal a los negocios jurídicos privados y de cuya competencia solo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria.

Tambini Ávila citado por el mismo autor, precisa que:

El notario es el abogado que al asumir el cargo de notario, adquiere la calidad de funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma, de acuerdo a ley, a los actos y contratos que ante él se celebra, asesorando imparcialmente a las partes, formalizando su voluntad al redactar los instrumentos notariales, conservando los originales en su archivo, en caso fueran instrumentos públicos protocolares, y expidiendo las copias de los mismos al ser requeridas por los interesados.

Para algunos autores, el notario defiende intereses de orden colectivo y privado; es por tanto, un apoyo legal a la voluntad negocial, y tiene facultades de fe pública como eficacia del acto.

“De cualquier forma, el notariado abarca tanto al conjunto de personas facultadas para ejercer el derecho notarial, como al contenido de la función notarial, así como los límites y alcances de la misma. Declara derechos y obligaciones, siendo que éstas nacen de la voluntad de las partes, de igual manera se cree que el notario aprueba los actos jurídicos sometidos ante su fe; sin embargo, solamente se limita a declarar su conformidad con el derecho objetivo, (Cornejo Castilla Roger, 2013).

Podemos por tanto, deducir que el notario cumple su función, al crear el acto público notarial, otorgándole a la acción jurídica, la seguridad y legitimidad, de los hechos con contenido jurídico sucedidos en su presencia, así como los derechos y obligaciones que se derivan de ellos, con lo cual ampara el interés particular o de los particulares que vinieron a él, por la exigencia de la ley o por voluntad propia.

El notario está al servicio público o general, dado que mediante su participación puede asegurar la paz social, interviene a mantener el orden jurídico, la tranquilidad en el campo de la negociación, certificando la seguridad en la contratación de las partes, ofreciendo una innegable invaluable e irremplazable garantía de afirmación del derecho, evitando con ello el conflicto o litigio futuro.

2.2.2.5. El acto notarial

En la actualidad en nuestra legislación peruana no existe un concepto que defina al acto notarial como tal, además conforme se tiene de los muchos casos resueltos a nivel nacional por la Corte Suprema en casación sobre nulidad de prescripción adquisitiva en sede notarial, resolvieron estos casos en base al acto jurídico regulado en el 140 del Código Civil y el artículo 219 referido a sus causales de nulidad del acto jurídico. Ahora bien, con respecto al tema encontramos en el derecho comparado argentino un desarrollo respecto al acto notarial.

Para Carminio Castagno, la acción notarial es desarrollar la función fedacional, aquel que da fe pública a un hecho, cuando un notario realiza esta actividad, queda desplazado cualquier otra actividad como profesional en derecho (p. 62).

Al respecto los juristas argentinos critican este concepto ya que el autor estaría asumiendo una postura eminentemente publicista.

Zinny, M. (2000) afirma que el acto notarial es la dación de fe, es decir que: el acto notarial debemos entender que es la narración del notario que tiene por objeto el comportamiento humano o el acontecer de la naturaleza, jurídicamente relevantes, o sus resultados materiales (modificación del mundo exterior), percibidos y narrados de manera coetánea para dotarlos de autenticidad. (p. 37)

Laferreire (2008) manifiesta que el acto notarial está compuesto por una o varias declaraciones realizadas por el escribano, haciendo uso de la función fedacional, otorgándole autenticidad con eficacia y transparencia a un hecho determinado por ambas partes.

En ese orden de ideas, conforme detallamos anteriormente el acto notarial es aquel dado por una persona que esta investida de una potestad de dar fe, a petición de un solicitante ya sea una persona natural o jurídica, dado autenticidad y veracidad a su pretensión. Entonces de acuerdo a derecho, esta situación jurídica tiene un ligero parecido con el derecho administrativo, pues en esta rama de derecho el acto administrativo también es dado por alguien que ostenta un cargo y

que dentro de sus funciones otorgados por el estado es la de generar efectos jurídicos.

2.2.2.6. Sistemas notariales

Dentro del sistema notarial encontramos tres clases de organización del notariado las cuales son: el sistema latino, el sistema anglosajón y el sistema administrativo.

2.2.2.6.1. El sistema latino:

- Considerado también con el nombre de sistema francés o sistema de notariado de profesionales públicos.
- Las características principales es que pertenecen a un colegio profesional, es ejercido por un profesional del Derecho con grado universitario, cuyo ejercicio profesional es personal.
- La actuación puede ser abierto o cerrado, limitado o ilimitado, si es cerrado tiene limitaciones territoriales, ilimitado o de libre ejercicio.
- Su actuación del notariado en este sistema es incongruente con cargos públicos que lleven ajena jurisdicción.
- En este sistema desempeña una función pública pero no tiene relación directa con una autoridad administrativa alguna, aunque sus actuaciones son las de un funcionario público.
- Existe un protocolo notarial en el que se registran todas las escrituras que él autoriza, además de recibir e interpreta la voluntad de las partes otorgándoles forma legal, al fraccionar el instrumento público.

Dentro de este sistema encontramos a los países de : Alemania, Argentina, Austria, Bélgica, Bolivia, Brasil, Camerún, Centro de África, Chile, Colombia, Congo, Costa de Marfil, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, España, Estado de la Ciudad del Vaticano, Francia, Gabón, Grecia, Guatemala, Haití, Honduras, Hungría, Italia, Japón, Luisiana (USA), Luxemburgo, Mali, Marruecos, México, Mónaco, Nicaragua, Nigeria, Países Bajos, Paraguay, Perú, Polonia, Portugal,

Puerto Rico, Quebec (Canadá), República Dominicana, San Marino, Senegal, Togo, Turquía.

2.2.2.6.2. El sistema anglosajón

También llamado simplemente sistema sajón o sistema de profesionales Libres, sub desarrollado de evolución frustrada y privada.

- Dentro de las características principales tenemos que es de origen del derecho inglés, no toma en consideración el sistema romanista.
- El notario es un fedante o fedatario, porque solo da fe de la forma o firmas de los documentos, la norma se acomoda a la situación (nace conforme a las necesidades).
- No asesora a las partes involucradas sobre la redacción del documento solo firma o da fe.
- No necesita un título universitario, solo basta con tener cultura general.
- La autorización que le ceden para su ejercicio es temporal, renovable.
- No existe un protocolo ni tampoco un colegio profesional.
- Tiene obligación de prestar una fianza para garantizar la responsabilidad en el ejercicio efectuado.

En conclusión, la función es básicamente, la redacción de documentos, la identificación de personas, certificación de alguna acción o hecho y la autenticación de las firmas. Dentro de este sistema, podemos deducir que la figura del notario recae en personas de basta moral y de buenas costumbres con muestra de conducta recta. Su ejercicio es de carácter privado, sin embargo, las pautas y limites, los señala el Estado.

Este Sistema basado en el derecho notarial anglosajón son utilizados en Inglaterra, Gales, Irlanda y gran parte de las antiguas colonia del Reino Unido, incluyendo Estados Unidos, Australia, Nueva Zelanda y Canadá (con la excepción de Quebec, provincia en la cual se utiliza el sistema de derecho continental en el derecho civil y en el derecho anglosajón en el derecho penal).

En los Estados Unidos está la excepción del estado de Luisiana, el cual, derivado de su herencia francesa, utiliza un sistema de derecho continental.

2.2.2.6.3. El sistema administrativo

Dentro de este sistema encontramos las siguientes características:

- El Sistema de funcionarios judiciales, debe tener formación jurídica, dado que es un empleado público y está sometido a jerarquía y disciplina.
- La actividad del notario está regulada dentro del marco del Poder Ejecutivo, dado que es un funcionario administrativo, forma parte de la organización del Estado, dado que recibe un salario motivo por el cual no puede recibir honorarios de los otorgantes.
- Su función es de jurisdicción cerrada y obligatoria, los instrumentos pertenecen al estado y son conservados como actuaciones judiciales.
- El protocolo del funcionario es administrado temporalmente dado que el estado resguarda los archivos a través de una oficina pública.
- Los documentos emitidos gozan de autenticidad total, son tomados como una prueba plena y son aceptados en el proceso para certificarlos conforme al derecho.

Los países que utilizan este sistema son: Los Estados Alemanes de Buttemberg y Baden, también Rumania, parte de Noruega y el Cantón Suizo de Zúrich.

2.3. Definiciones de términos básicos.

Propiedad: Referido a la compra o venta de una propiedad inmueble, existiendo dos partes un comprador que transfiere el bien y un vendedor que paga a cambio de la propiedad inmueble.

Inscripción: Acción de inscribir los títulos de alguna propiedad en la Oficina Registral respectiva.

Títulos: Documentos de carácter público o privado, que otorgan posesión o pertenencia a quien lo posee.

Transferencia: Es un término utilizado del ámbito del derecho contemplado en el Derecho Registral, por el cual se entrega el bien inmueble al comprador.

Efectividad: Lograr un resultado efectivo con miras a un cambio a partir de la acción de una persona.

Partida electrónica: Documento expedido por Registros Públicos en la que detalla el historial de un inmueble.

Derecho de propiedad. - Derecho que tiene la persona de poder gozar lo que considera necesario sobre la misma, dueño de un bien con derechos para accionarlos.

Extinción del derecho a reclamar. - Hecho, que, pese a estar establecido en la norma no llega a cumplirse en los términos y plazos correspondientes, llegando a extinguirse.

Límites y linderos de la propiedad. – Espacios hasta donde se tiene la capacidad para poder usarla, disfrutarla, disponerla y reivindicarla y hasta donde se ejerce la propiedad.

Poseción con título de dominio. – Documento escrito que indica la titularidad o propietario de un bien inmueble que está a su disposición.

Poseción constante de inmueble. – Posecionario que hace uso de forma ininterrumpida a un predio, cumpliendo las formalidades establecidas para estos casos puede llevar a cabo la prescripción adquisitiva.

Prescripción adquisitiva. - Conocida como una forma de poseer un bien y tener dominio sobre el mismo; asistiéndoles derechos y obligaciones.

Propiedad inmueble. - Título que se tiene respecto a un bien inmueble, asistiéndole el derecho de goce y disfrute de la propiedad.

Reivindicar propiedad. - Es la capacidad que tiene la persona sobre la propiedad de poder usarlo, disfrutarlo, disponerlo y desde luego conforme a las normas existentes.

Acto notarial. - “El acto notarial, en cambio, encuentra como sustento el cumplimiento de una función encomendada a determinados profesionales del Derecho que actúen como terceros imparciales” Pasco Arauco (2010).

Nulidad. - Situación de invalidez del acto, que tiene por finalidad dejar sin efecto a aquellos actos jurídicos, notariales y administrativos.

III. MÉTODOS Y MATERIALES

3.1. Hipótesis de la investigación

3.1.1. Hipótesis general

HG Existe relación directa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad y la prescripción vía notarial.

3.1.2. Hipótesis específicas

HE 1 Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial

HE 2 Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión continua para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial

HE 3 Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pública para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.

HE 4 Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión como propietario para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.

3.2. Variables de estudio

Variable correlacional "X": Deficiencias que conllevan a nulidad del título.

Variable correlacional "Y": Eficacia de la prescripción vía notarial.

3.2.1. Definición conceptual

3.2.1.1. Definición conceptual de la variable “Deficiencias que conllevan a nulidad del título”

Según algunos autores y los sistemas nacionales del derecho civil, hablan de nulidad por oposición a la anulabilidad, en tanto que otros se refieren a la nulidad como nulidad absoluta por oposición a la nulidad relativa, que vendría ser la anulabilidad. En nuestro caso, hablaremos de nulidad y anulabilidad, siguiendo la opción de nuestro código.

El estudio de la nulidad de los actos o negocios jurídicos se constituye en uno de los principales temas a abordarse en el estudio general de los mismos debido, sobre todo, a su utilidad práctica, por cuanto gran parte de casos judiciales reales referidos a actos jurídicos versan, mayormente, sobre nulidad y fraude en los negocios jurídicos. (Tantaleán Odar, n.d.)

Para que haya nulidad, que sea declarado caso por caso, no es necesario, dado que viene impuesta como sanción con que la ley castiga en general la inobservancia de una norma coactiva.

Por tanto, se describe que la nulidad puede ser expresa o tácita (o bien, como algunos prefieren, textual o virtual). La primera supone que el legislador la establezca expresamente (...). La segunda, en cambio, deriva lógicamente de la ley: aunque ninguna norma lo prohíbe, es obvio, que es nulo el matrimonio contraído entre personas del mismo sexo.

La nulidad por tanto es considerada como una doctrina muy utilizada como uno de los supuestos de ineficacia de los actos jurídicos, entendido también como que aquello es falta de valor o fuerza para obligar a tener claro que es un acto nulo o jurídicamente inexistente.

3.2.1.2. Definición conceptual de la variable Eficacia de la prescripción vía notarial.

La prescripción adquisitiva, es la manera de obtener el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado en la ley 27157, que estipula que, el proceso de prescripción adquisitiva también puede ser utilizando la vía notarial, por lo que esta facultad otorga al notario la competencia de reconocer la propiedad por prescripción siempre y cuando cumpla con los requisitos indicados en la ley.

Por lo que el Código Civil señala por tanto que, toda persona que haya poseído un bien de manera continua y pacífica por 5 o 10 años como propietario puede adquirir la propiedad, a este accionar se le conoce como usucapión, pudiendo reclamar el título de propiedad ante un notario.

Ejemplo: si una persona posee un bien durante un tiempo determinado y transcurre el plazo que marque la ley, puede adquirir la titularidad de dicho bien, para lo cual esta prescripción adquisitiva la realizan los notarios de la localidad donde se ubica el predio materia de inscripción.

El Código Civil no utiliza el término usucapión, sino el de prescripción, dentro de los artículos 950, 951, 952, 953, en ellos, se menciona que aquella persona que cumpla con los requisitos invocados, puede iniciar el juicio para que sea declarado propietario, dando como resultado una sentencia que valdrá como un título y podrá inscribirse en los registros correspondientes.

Esta solicitud de prescripción adquisitiva de dominio solo se podrá admitir por la vía judicial, entendiéndose que es un proceso bastante largo y complejo.

Sin embargo, existen requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio notarial, a partir de las promulgaciones la ley 27157, en la que los individuos que cumplan con los requisitos pueden solicitar se les declare propietarios por la vía notarial.

3.2.2. Definición operacional

Tabla 1.
Definición operacional de variables

Variables	Dimensiones	Indicadores	Tipo	Nivel de medición
Deficiencias que conllevan a nulidad del título	Nulidad de vacío del acto	Transgresión de un requisito de forma	Categórica	Ordinal
	Nulidad como sanción	Quebrantamiento de un requisito de fondo Carácter extrínseco de la nulidad		
Eficacia de la prescripción vía notarial	Estatus de la posesión	Posesión pacífica Posesión continua Posesión pública Posesión como propietario	Categórica	Ordinal

3.3. Tipo y nivel de la investigación

- **Tipo: correlacional**

El objetivo de los estudios correlacionales, es medir el grado de relación y verificar si existe correlación o no entre las mismas variables identificadas. Debemos explicar que cuando se intenta verificar la correlación, se evidenciará que si una de las variables cambia la otra también cambiará, pudiendo ser positiva o negativa.

Lo que se busca con este tipo de investigación, es comprobar las relaciones existentes entre las variables estudiadas en la investigación. Esto es posible, debido a la medición estadística que se realizó mediante la separación de cada variable, posteriormente se realizó el tratamiento estadístico, para cuantificarla, analizarla y establecer los vínculos entre las variables, la relación se obtuvo a través de la prueba de hipótesis que utilizó el coeficiente Rho de Pearson.

La investigación desarrollada tuvo el propósito de medir la relación que existía entre ambas variables, por ello se considera de tipo correlacional, esto está ligado a los planteamientos, conceptos e indicadores que se han tomado como parte de la investigación.

- **Nivel: pre experimental**

La investigación desarrollada se ubica en el nivel pre experimental dado que no ha manipulado ninguna de las variables estudiadas, sino que las mide y analiza en su estado espontáneo. Tiene un cierto valor explicativo, en base a un resultado, al saber que dos conceptos o variables están relacionados aporta cierta información explicativa

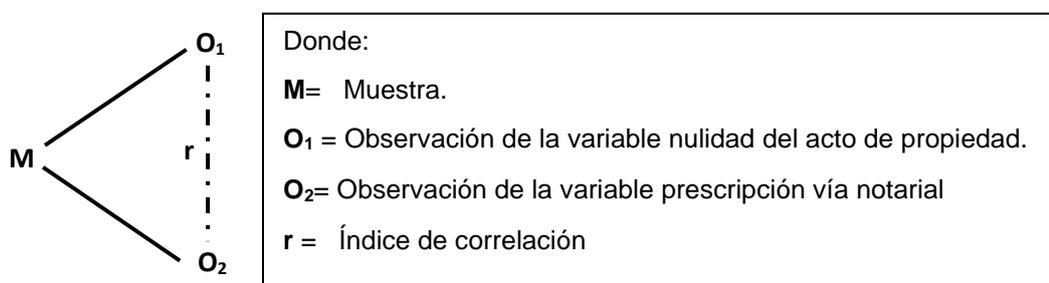
3.4. Diseño de la investigación

- **Descriptivo**

Se trata de una investigación descriptiva puesto que en el trabajo se realizó “la medición de las unidades o variables de la investigación, para lo cual fue necesario la recolección de datos y su tratamiento mediante el uso de la estadística para comprobar las hipótesis formuladas con anterioridad (Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagomes”, 2014).

Las investigaciones de este tipo “describen tendencias de un grupo o población, incluye a la investigación correlacional, la cual asocia variables mediante un patrón predecible para un grupo o población”(Rangel, 2019).

Esquema del diseño de la investigación:



Tomando en cuenta las teorías, mencionados los métodos irán variando según el tipo de investigación y según el diseño que el investigador elija, sin dejar de evaluar el conjunto de procedimientos que se han de tomar en cuenta para demostrar el problema a investigar. (Rangel, 2019)

3.5. Población y muestra de estudio

3.5.1. Población

Entendida la población como la totalidad en sí de las unidades de estudio que poseen características comunes. El trabajo ha tenido como población de estudio a 300 ciudadanos y profesionales de derecho.

3.5.2. Muestra

Siguiendo a Hernández, et al (2014) la muestra viene a ser una parte de la población, en la cual se recogerán datos, además delimitada con anterioridad cuidando que cumpla con los requisitos de representatividad de la población.

La muestra de nuestro trabajo teniendo en consideración la cantidad de la población directiva es de tipo probabilístico aplicándose, por tanto, la fórmula de muestreo, tal como se señala a continuación:

$$n = \frac{Z^2 * P * Q * N}{E^2(N - 1) + Z^2 * P * Q}$$

Donde:

n = Muestra

N = Población (300)

Z = Grado de confiabilidad (1.96)

E = Error 0.5% (0.05)

P = Número de éxitos (0.5)

Q = Número de fracasos (0.5)

$$\frac{1,96^2 * 0,5 * 0,5 * 300}{0,05^2(300 - 1) + 1,96^2 * 0,5 * 0,5}$$

$$\frac{288.12}{1.70}$$

n = 169.4

n = 169

3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.6.1. Técnicas de recolección de datos

Para la realización del trabajo se ha utilizado la técnica de la encuesta.

García Ferrando (1993), la define como «una técnica que utiliza un conjunto de procedimientos estandarizados de investigación, mediante los cuales se recoge y analiza una serie de datos de una muestra de casos representativa de una población o universo más amplio, del que se pretende explorar, describir, predecir y/o explicar una serie de características».

Para Sierra Bravo (1994), la observación por encuesta, consiste igualmente en la obtención de datos de interés sociológico mediante la interrogación a los miembros de la sociedad, es el procedimiento sociológico de investigación más importante y el más empleado.

3.6.2. Instrumentos de recolección de datos

Como instrumento de recolección de datos se emplearán el Cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del acto” y el cuestionario “Percepción de los supuestos de la vía notarial”. Las preguntas responden a los objetivos planteados en la investigación. Los cuestionarios fueron validados a través de juicio de experto (Ficha en los anexos). También la confiabilidad se midió estadísticamente a través de la prueba alfa de Cronbach.

3.7. Métodos de análisis de datos

Una vez aplicados los instrumentos de recolección de los datos se procedió al siguiente proceso:

- **Se organizaron los datos a través de una matriz de datos:** una vez recogida la información se ordenó a través de la matriz de datos y obtener los resultados.
- **Procesamiento estadístico de los datos siguió las siguientes pautas:**
 - Se procesaron estadísticamente los datos, en primer lugar, agrupados para cada una de las variables, obteniéndose los resultados generales que se expresan en tabla y gráfico.
 - Los datos por dimensiones de la primera y segunda variable fueron procesados y organizados en tablas y gráficos.
 - Las tablas de resultados, correspondientes a la estadística descriptiva, fueron interpretados en base a la percepción del investigador y tomando en cuenta los aportes teóricos que sustentan la presente investigación.
 - Se procedió a determinar la normalidad de los datos obtenidos, a través de la prueba Kolmogorov-Smirnov, con el fin de determinar el estadígrafo más apropiado para la prueba de correlación.
 - Habiéndose determinado la normalidad de los datos se procedió a aplicar la estadística inferencial para realizar la prueba de correlación de hipótesis, utilizando el software SPSS.
 - En primer lugar, se verificó la correlación de la hipótesis general y sucesivamente las hipótesis específicas. Los resultados obtenidos fueron interpretados.

3.8. Aspectos éticos

En el estudio se consideró la protección de la identidad de cada persona que forma parte de la muestra, así también se guardó la confidencialidad de los datos que proporcionaron. La información obtenida fue tratada en reserva. También consideramos pertinente tomar en cuenta los siguientes principios:

1) Principio de autonomía

Este principio expresa decisión y libre voluntad de participación que fue aplicado estrictamente en este estudio. A cada abogado, se le hizo conocer los objetivos y beneficios del estudio.

2) Principio de beneficencia

A los abogados se les explicó, sobre los beneficios que los resultados de este estudio van generar para disminuir la seguridad jurídica en la prescripción adquisitiva.

3) Principio de no maleficencia

A cada abogado se explicó que su participación en este estudio no implica ningún riesgo a su estatus laboral e integridad social y que sus datos fueron procesados en estricta reserva y solo para los fines de la investigación.

4) Principio de justicia

Todos los participantes en el estudio fueron tratados con respeto y cordialidad, asimismo se trató a todos por igual, sin discriminación ni preferencia.

IV. RESULTADOS

4.1. Validez y confiabilidad de los instrumentos

La validación de los instrumentos se realizó a través de la validez de expertos (especialistas en la materia), quienes describen el grado en la que un instrumento mide la variable en estudio.

Basado en el procedimiento de validación, los especialistas consideran la presencia de una fuerte relación entre los criterios y objetivos de estudio, así como los ítems de ambos instrumentos y su respectiva recopilación de información.

Proporcionada la validez de los instrumentos mediante juicio de expertos, dado que el cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del acto”, obtuvo el valor de 83,3 % y el cuestionario “Percepción vía notarial”, obtuvo un valor de 83,3 %, dedujeron que dichos instrumentos tienen muy buena validez. Asimismo, emitieron los resultados que se muestran en la tabla.

Tabla 2.

Nivel de validez de los cuestionarios, según expertos

Expertos	Cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del título”		Cuestionario “Eficacia de la prescripción vía notarial”	
	Puntaje	%	Puntaje	%
1. Dr. Víctor Bendezú Hernández	80	80 %	80	80 %
2. Dra. Maribel Rangel Magallanes	85	85 %	85	85 %
Promedio de valoración (porcentual)		83,3 %		83,3 %

Tabla 3.

Valores de los niveles de validez

VALORES	NIVEL DE VALIDEZ
4	Definitivamente sí
3	Probablemente sí
2	Probablemente no
1	Definitivamente no

Fuente: De la Fuente y Martínez (2004).

4.1.1. Prueba de confiabilidad del instrumento cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del título”

Para medir el nivel de confiabilidad del instrumento de medición de la variable X: Cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del título”, se ha recurrido a la prueba estadística Alfa de Cronbach; cuyo resultado fue.

Tabla 4.

Estadísticos de fiabilidad del instrumento cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del título”.

ALFA DE CRONBACH	N° DE ELEMENTOS
0,895	7

Según George y Mallery (2003, p. 231), sugieren las recomendaciones siguientes para evaluar los coeficientes de alfa de Cronbach:

- 0,9: el instrumento de medición es excelente
- Entre 0,8 y 0,9: el instrumento es bueno
- Entre 0,7 y 0,8: el instrumento es aceptable
- Entre 0,6 y 0,7: el instrumento es cuestionable
- Entre 0,5 y 0,6: el instrumento es pobre
- < 0,5: es inaceptable

De acuerdo a los resultados del análisis de fiabilidad, arroja un valor de 0,895 y se determina que, el instrumento de medición constituido por 7 ítems y aplicado a una muestra piloto de 16 personas, el instrumento es confiable.

4.1.2. Prueba de confiabilidad del instrumento cuestionario “Eficacia de la prescripción vía notarial”

Para medir el nivel de confiabilidad del instrumento de medición de la variable “Y”, se elaboró el cuestionario “Eficacia de la prescripción vía notarial” y para su validación se ha recurrido a la prueba estadística Alfa de Cronbach; cuyo resultado fue:

Tabla 5.

Estadísticos de fiabilidad del instrumento cuestionario “Eficacia de la prescripción vía notarial”

Alfa de Cronbach	N° de elementos
0,904	6

Según George y Mallery (2003, p. 231), sugieren las recomendaciones siguientes para evaluar los coeficientes de alfa de Cronbach:

- 0,9: el instrumento de medición es excelente
- Entre 0,8 y 0,9: el instrumento es bueno
- Entre 0,7 y 0,8: el instrumento es aceptable
- Entre 0,6 y 0,7: el instrumento es cuestionable
- Entre 0,5 y 0,6: el instrumento es pobre
- < 0,5: es inaceptable

De acuerdo a los resultados del análisis de fiabilidad, un valor de 0,904 y se determina que el instrumento de medición constituido por 6 ítems y aplicado a una muestra piloto de 16 personas, es confiable.

4.2. Presentación y análisis de los resultados

A continuación, presentamos las tablas y figuras en relación a las variables en estudio: “Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial”.

4.2.1. Análisis descriptivo de la percepción sobre las deficiencias que conllevan a nulidad del título.

En relación a la percepción de los encuestados respecto a las deficiencias que conllevan a nulidad del título, lo cual puede estar determinado por el quebrantamiento de un requisito de fondo, la transgresión de un requisito de forma o por el propio carácter extrínseco de la nulidad, se ha determinado que para el 19,5 % de los encuestados esto es definitivamente así; mientras que para el 35,5% probablemente sean éstas las deficiencias. En contraposición a las percepciones

anteriores el 29,5% señala que probablemente no sean estas las deficiencias y el 15,3% afirma categóricamente que definitivamente no son las deficiencias.

Tabla 6.
Deficiencias que conllevan a nulidad del título.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Definitivamente sí	33	19,5 %	20 %	20 %
Probablemente sí	60	35,5 %	35 %	55 %
Probablemente no	50	29,5 %	30 %	85 %
Definitivamente no	26	15,3 %	15 %	100 %
Total	169	100.0%	100 %	

Fuente: Cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del título”.

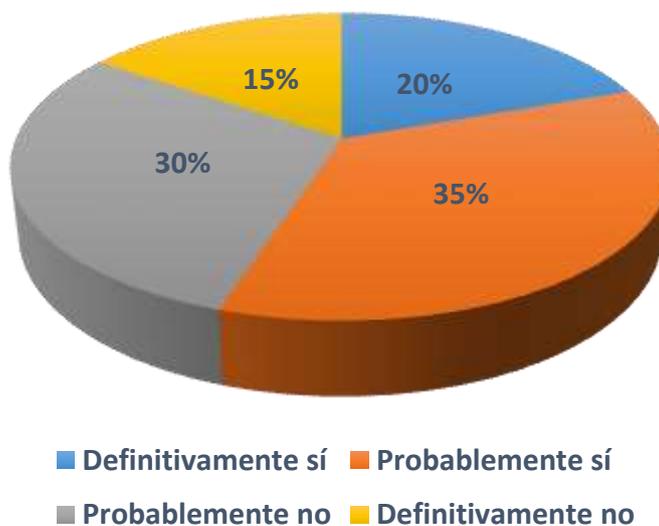


Gráfico 1. Percepción sobre las deficiencias que conllevan a nulidad del título.

4.2.2. Análisis descriptivo de la percepción sobre la transgresión de un requisito de forma.

Con relación a la percepción de los encuestados respecto a la transgresión de un requisito de forma. Al ser consultados sobre si considera efectiva la nulidad del acto jurídico en las recisiones de propiedad si el fin ilícito constituye causal de la nulidad del acto jurídico y si está de acuerdo con que en los procesos siempre el acto jurídico nulo es alegado por quienes tienen interés, se ha determinado que para el 17,1 % de los encuestados esto es definitivamente así; mientras que para el 33,1 % probablemente sea así. En contraposición a las percepciones anteriores el 36,9 % señala que probablemente no es así y el 13,6 % afirma categóricamente que definitivamente no es así.

Tabla 7.
Percepción sobre la transgresión de un requisito de forma.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Definitivamente sí	29	17,1 %	17 %	17 %
Probablemente sí	56	33,1 %	33 %	50 %
Probablemente no	61	36,9 %	36%	86 %
Definitivamente no	23	13,6 %	14 %	100 %
Total	169	100.0%	100 %	

Fuente: Cuestionario "Deficiencias que conllevan a nulidad del título".

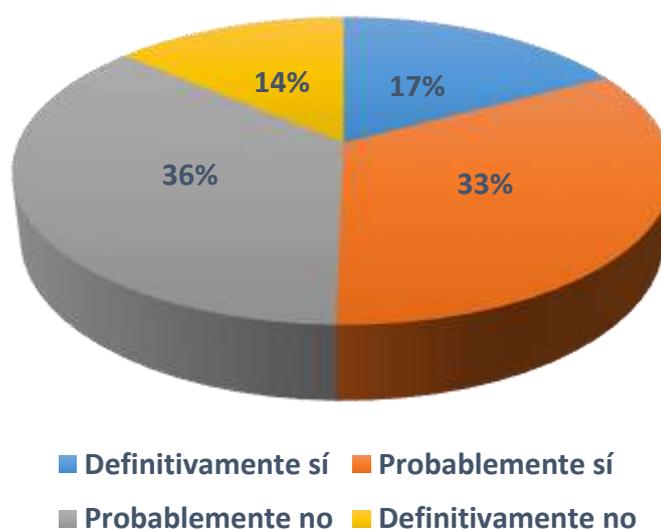


Gráfico 2. Percepción sobre la transgresión de un requisito de forma.

4.2.3. Análisis descriptivo de la percepción sobre el quebrantamiento de un requisito de fondo.

Con relación a la percepción de los encuestados respecto al quebrantamiento de un requisito de fondo. Al ser consultados sobre si han existido procesos en los que la nulidad ha sido declarada de oficio y si está de acuerdo con qué para efectos de la rescisión de los títulos de propiedad se deben cumplir con las causales de la nulidad del acto jurídico, se ha determinado que para el 14,7 % de los encuestados esto es definitivamente sí; mientras que para el 38,4 % probablemente sea sí. En contraposición a las percepciones anteriores el 34,3 % señala que probablemente no y el 12,4 % afirma categóricamente que definitivamente no.

Tabla 8.

Percepción sobre el quebrantamiento de un requisito de fondo.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Definitivamente sí	25	14,7 %	15 %	15 %
Probablemente sí	65	38,4 %	39 %	54 %
Probablemente no	58	34,3 %	34 %	88 %
Definitivamente no	21	12,4 %	12 %	100 %
Total	169	100.0%	100 %	

Fuente: Cuestionario "Deficiencias que conllevan a nulidad del título".

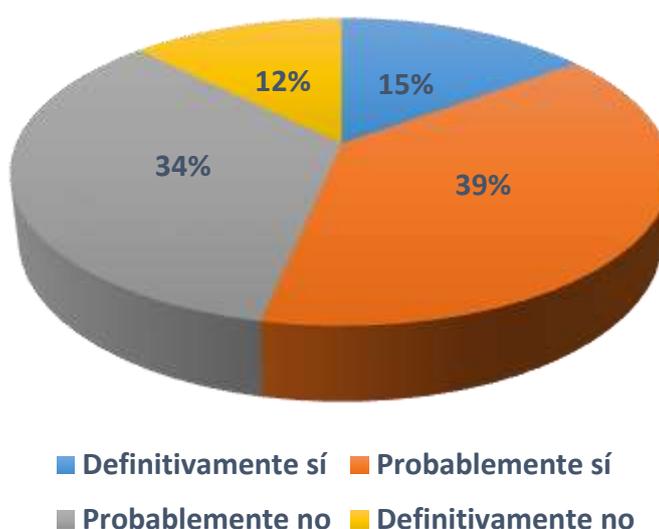


Gráfico 3. Percepción sobre el quebrantamiento de un requisito de fondo.

4.2.4. Análisis descriptivo de la percepción sobre el carácter extrínseco de la nulidad.

Con relación a la percepción de los encuestados respecto al carácter extrínseco de la nulidad. Al ser consultados sobre si la nulidad del acto jurídico procede por conducta intimidatoria o si la nulidad del acto jurídico es concurrente por revestimiento del escrito, se ha determinado que para el 13,6 % de los encuestados esto es definitivamente así; mientras que para el 40,2 % probablemente sea así. En contraposición a las percepciones anteriores el 34,9 % señala que probablemente no y el 11,2 % afirma categóricamente que definitivamente no.

Tabla 9.
Percepción de efectos sobre el carácter extrínseco de la nulidad.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Definitivamente sí	23	13,6 %	14 %	14 %
Probablemente sí	68	40,2 %	40 %	54 %
Probablemente no	59	34,9 %	35 %	89 %
Definitivamente no	19	11,2 %	11 %	100 %
Total	169	100.0%	100 %	

Fuente: Cuestionario "Deficiencias que conllevan a nulidad del título".

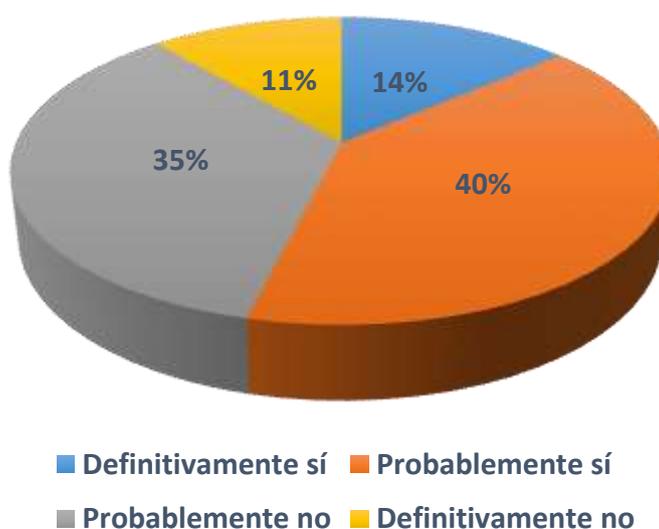


Gráfico 4. Percepción de efectos sobre el carácter extrínseco de la nulidad.

4.2.5. Análisis descriptivo de la eficacia de la prescripción adquisitiva vía notarial.

Con relación a la percepción de los encuestados respecto a la eficacia de la prescripción adquisitiva vía notarial, lo cual puede estar determinado por la posesión pacífica; posesión continua; posesión pública y posesión como propietario, se ha determinado que el 17,7 % de los encuestados está totalmente de acuerdo que esas son las condiciones que aseguran la eficacia; mientras el 39,6% está de acuerdo. En contraposición a las percepciones anteriores el 32,5% ésta parcialmente de acuerdo y el 10,5% está en desacuerdo que éstas sean las condiciones.

Tabla 10.

Percepción de la eficacia de la prescripción adquisitiva vía notarial.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	30	17,7 %	18 %	18 %
De acuerdo	67	39,6 %	40 %	58 %
Parcialmente de acuerdo	55	32,5 %	32 %	90 %
Desacuerdo	17	10,5 %	10 %	100 %
Total	169	100.0%	100 %	

Fuente: Cuestionario “Eficacia de la prescripción adquisitiva por la vía notarial”.

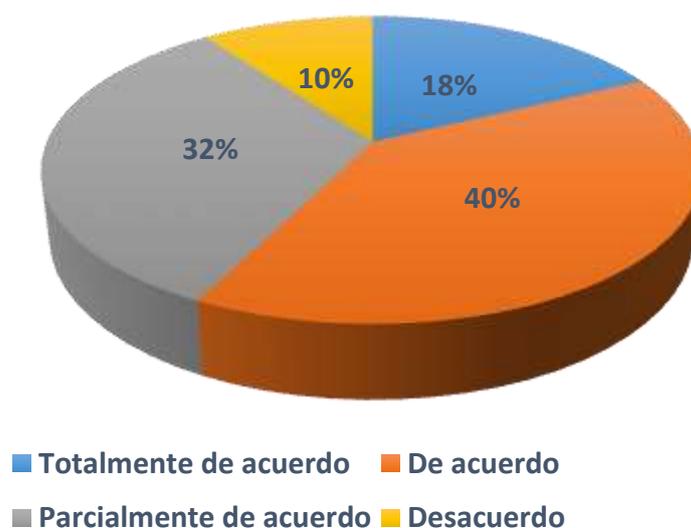


Gráfico 5. Eficacia de la prescripción adquisitiva vía notarial.

4.2.6. Análisis descriptivo de la percepción sobre la posesión pacífica en la prescripción adquisitiva

Con relación a la percepción de los encuestados respecto a la influencia de la posesión pacífica en la en la prescripción adquisitiva vía notarial, el 14,7 % de los encuestados está totalmente de acuerdo que ejerce influencia; mientras que el 36,9% está de acuerdo. En contraposición a las percepciones anteriores el 40,2% señala que está solo parcialmente de acuerdo y el 8,9% afirma estar en desacuerdo con la influencia de la posesión pacífica en la en la prescripción adquisitiva vía notarial.

Tabla 11.
Percepción sobre posesión pacífica en la prescripción adquisitiva

Categorías	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	25	14,7 %	15 %	15 %
De acuerdo	61	36,9 %	36 %	51 %
Parcialmente de acuerdo	68	40,2 %	40 %	91 %
Desacuerdo	15	8,9 %	9 %	100 %
Total	169	100.0%	100 %	

Fuente: Cuestionario “Eficacia de la prescripción adquisitiva por la vía notarial”.

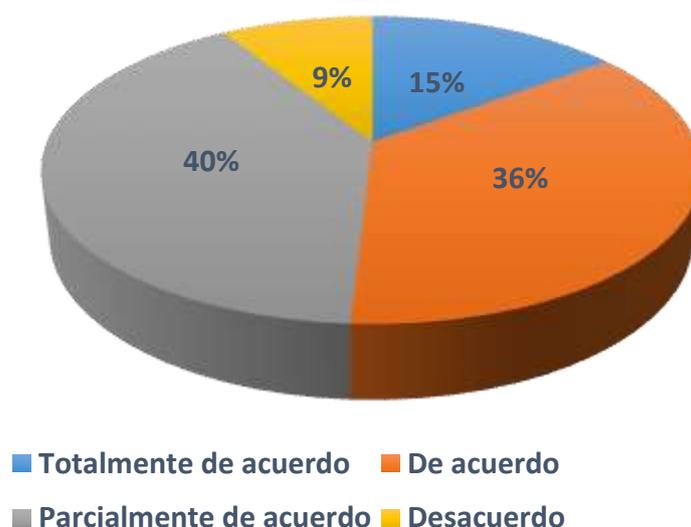


Gráfico 6. Percepción sobre posesión pacífica en la prescripción adquisitiva

4.2.7. Análisis descriptivo de posesión continua en la prescripción adquisitiva

Con relación a la percepción de los encuestados respecto a la influencia de la posesión continua en la en la prescripción adquisitiva vía notarial, el 22,4 % de los encuestados está totalmente de acuerdo en la influencia; mientras que el 33,8 % está de acuerdo. En contraposición a las percepciones anteriores el 31,9% señala que está solo parcialmente de acuerdo en que esto influya y el 11,8% afirma estar en desacuerdo con que la posesión continua influya en la en la prescripción adquisitiva vía notarial.

Tabla 12.
Percepción sobre Posesión continua en la prescripción adquisitiva

Categorías	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	38	22,4 %	22 %	22 %
De acuerdo	57	33,8 %	34 %	56 %
Parcialmente de acuerdo	54	31,9 %	32 %	88 %
Desacuerdo	20	11,8 %	12 %	100 %
Total	169	100.0%	100 %	

Fuente: Cuestionario “Eficacia de la prescripción adquisitiva por la vía notarial”.



Gráfico 7. Posesión continua en la prescripción adquisitiva.

4.2.8. Análisis descriptivo de posesión pública en la prescripción adquisitiva

Con relación a la percepción de los encuestados respecto a la influencia de la posesión pública en la en la prescripción adquisitiva vía notarial, el 15,9 % de los encuestados está totalmente de acuerdo que este factor influye en prescripción adquisitiva vía notarial; en tanto que el 39,5 % está de acuerdo que este factor influye. Por otro lado, el 34,3% señala que está solo parcialmente de acuerdo con lo señalado y el 10,6% afirma estar en desacuerdo que este factor influye en la prescripción adquisitiva vía notarial.

Tabla 13.
Percepción sobre posesión pública en la prescripción adquisitiva

Categorías	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	27	15,9 %	16 %	16 %
De acuerdo	66	39,5 %	39 %	55 %
Parcialmente de acuerdo	58	34,3 %	34 %	89 %
Desacuerdo	18	10,6 %	11 %	100 %
Total	169	100.0%	100 %	

Fuente: Cuestionario “Eficacia de la prescripción adquisitiva por la vía notarial”.

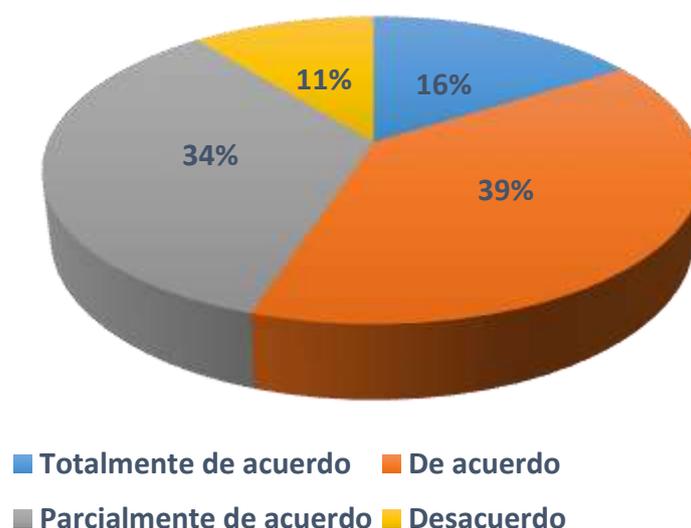


Gráfico 8. Posesión pública en la prescripción adquisitiva.

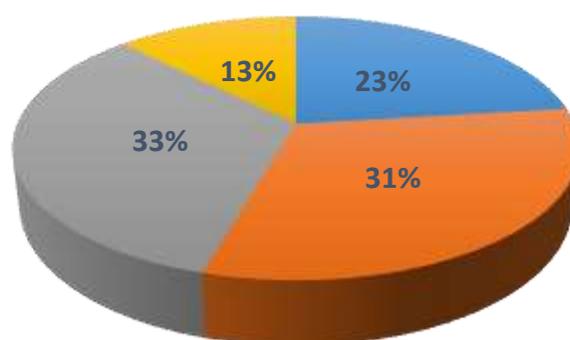
4.2.9. Análisis descriptivo de la percepción sobre posesión como propietario en la prescripción adquisitiva

Con relación a la percepción de los encuestados respecto a la influencia de la posesión como propietario en la en la prescripción adquisitiva vía notarial, el 23,0 % de los encuestados está totalmente de acuerdo que es así; en tanto que el 31,3 % está de acuerdo que es así. Por otro lado, el 33,1% señala que está solo parcialmente de acuerdo con dicha presunción y el 12,4% afirma estar en desacuerdo con la afirmación que la posesión como propietario influya en la en la prescripción adquisitiva vía notarial.

Tabla 14.
Percepción sobre la posesión como propietario en la prescripción adquisitiva.

Categorías	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente de acuerdo	39	23,0 %	23 %	23 %
De acuerdo	53	31,3 %	31 %	54 %
Parcialmente de acuerdo	56	33,1 %	33 %	87 %
Desacuerdo	21	12,4 %	13 %	100 %
Total	169	100.0%	100 %	

Fuente: Cuestionario "Eficacia de la prescripción adquisitiva por la vía notarial".



■ Totalmente de acuerdo ■ De acuerdo
■ Parcialmente de acuerdo ■ Desacuerdo

Gráfico 9. Posesión como propietario en la prescripción adquisitiva

4.2.10. Prueba de contrastación de hipótesis

Para la contrastación de hipótesis se debe conocer las características de normalidad de los datos estudiados.

Para la prueba de normalidad se aplicó la prueba de Kolmogorov Smirnov.

A) Para aplicar la prueba de normalidad, planteamos las hipótesis de trabajo:

H₁ Los datos de la población estudiada provienen de una distribución normal.

H₀ Los datos de la población estudiada no provienen de una distribución normal.

B) Para un nivel de significancia de alfa igual a 0,05.

Para Sig. (Alfa) < 0,05 Se rechaza la hipótesis nula.

Para Sig. (Alfa) > 0,05 Se acepta la hipótesis nula.

C) El resultado de la prueba de normalidad para las variables fue:

Tabla 15.

Prueba de Kolmogorov-Smirnov para una muestra.

Variab les	Deficiencias que conllevan a nulidad del acto	Percepción de eficacia de la vía notarial
N	169	169
Z de Kolmogorov-Smirnov	0,906	0,818
Sig. asintót. (bilateral)	0,910	0,811

Fuente: Elaboración propia.

D) De los resultados de la prueba de Kolmogorov-Smirnov, se tiene:

- 1) El valor de significancia del estadístico de prueba de normalidad tiene el valor de 0,910 y 0,811, luego el valor Sig. (alfa) < 0,05, entonces, se rechaza la hipótesis nula.
- 2) Luego los datos de las variables de estudio provienen de una distribución normal.
- 3) Este resultado permite aplicar la prueba paramétrica r de Pearson.

4.2.10.1. Prueba de correlación de hipótesis general

- a) Planteamos las siguientes hipótesis estadísticas:
- H₁ Existe relación directa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.
- H₀ No existe relación directa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.
- b) Para un nivel de significancia (Sig.), alfa < 0,05
- c) El estadístico de prueba correlación de Pearson

$$r = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{n(\sum x^2) - (\sum x)^2} * \sqrt{n(\sum y^2) - (\sum y)^2}}$$

Donde el recorrido del coeficiente de correlación muestral r está en el intervalo:

$$-1 < r < 1$$

- d) El resultado del coeficiente de correlación de Pearson en SPSS (v 24,0)

Tabla 16.

Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad y la prescripción vía notarial.

Variables	Correlación	Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad	Prescripción vía notarial.
Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad	Correlación de Pearson	0,812 (**)	1
	Sig. (bilateral)	0,000	
	N	169	169
Prescripción vía notarial.	Correlación de Pearson	1	0,812 (**)
	Sig. (bilateral)		0,000
	N	169	169

** La correlación es significativa al nivel 0,05 (bilateral).

- e) Dado que el nivel de significancia es igual a 0,00 y por tanto menor a 0,05; se rechaza la hipótesis nula.

Luego, del resultado obtenido se deduce que existe correlación estadísticamente significativa de 0,812. Este valor determina la existencia de una correlación positiva entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad y la prescripción vía notarial, con un nivel de confianza del 95% y 5% de probabilidad de error.

Si se toma en consideración el coeficiente de variabilidad ($r^2= 0, 659$) se tiene que las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad está determinada en un 65,9 % por la eficacia de la prescripción vía notarial.

4.2.10.2. Contrastación de la hipótesis específica 1:

- a) Planteamos las siguientes hipótesis estadísticas:
 H_i Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.
 H_o No existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.
- b) Para un nivel de significancia (Sig.), $\alpha < 0,05$
- c) El estadístico de prueba correlación de Pearson:

$$r = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{n(\sum x^2) - (\sum x)^2} * \sqrt{n(\sum y^2) - (\sum y)^2}}$$

Donde el recorrido del coeficiente de correlación muestral r está en el intervalo: $-1 < r < 1$

- d) El resultado del coeficiente de correlación de Pearson en SPSS (v 24.0)

Tabla 17.

Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pacífica

Variabes	Correlación	Deficiencias que conllevan a nulidad del título	Posesión pacífica
Deficiencias que conllevan a nulidad del título	Correlación de Pearson	0,750 (**)	1
	Sig. (bilateral)	0,000	
	N	169	169
Posesión pacífica	Correlación de Pearson	1	0,750 (**)
	Sig. (bilateral)		0,000
	N	169	169

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

- e) Dado que el nivel de significancia es igual a 0,00, y por tanto menor a 0,05; se rechaza la hipótesis nula.

A partir del resultado obtenido se deduce que existe una correlación estadísticamente significativa de 0,750. Este valor determina que existe correlación positiva entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, con un nivel de confianza del 95% y 5% de probabilidad de error.

Si se toma en consideración el coeficiente de variabilidad ($r^2 = 0,562$) se tiene que la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial está determinada en un 56,2 % por las deficiencias que conllevan a nulidad del título.

4.2.10.3. Contrastación de la hipótesis específica 2:

- a) Planteamos las siguientes hipótesis estadísticas:
 H_i Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión continua para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.

- H₀ No existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión continua para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.
- b) Para un nivel de significancia (Sig.), alfa < 0,05
- c) El estadístico de prueba correlación de Pearson:

$$r = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{n(\sum x^2) - (\sum x)^2} * \sqrt{n(\sum y^2) - (\sum y)^2}}$$

Donde el recorrido del coeficiente de correlación muestral r está en el intervalo: -1 < r < 1

- d) El resultado del coeficiente de correlación de Pearson en SPSS (v 24.0)

Tabla 18.

Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión continua.

Variables	Correlación	Deficiencias que conllevan a nulidad del título	Posesión continua
Deficiencias que conllevan a nulidad del título	Correlación de Pearson	0,820(**)	1
	Sig. (bilateral)	0,000	
	N	169	169
Posesión continua	Correlación de Pearson	1	0,820 (**)
	Sig. (bilateral)		0,000
	N	169	169

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

- e) Dado que el nivel de significancia es igual a 0,00, y por tanto menor a 0,05; se rechaza la hipótesis nula.

A partir del resultado obtenido se deduce que existe correlación estadísticamente significativa de 0,820. Este valor determina que las deficiencias que conllevan a nulidad del título está significativamente relacionado con la

posesión continua para lograr el título de propiedad por prescripción vía notarial, con un nivel de confianza del 95% y 5% de probabilidad de error.

Si se toma en consideración el coeficiente de variabilidad ($r^2= 0, 672$) se tiene que la posesión continua para lograr el título de propiedad por prescripción vía notarial, está determinada en un 67,2 % por las deficiencias que conllevan a nulidad del acto.

4.2.10.4. Contrastación de la hipótesis específica 3:

- a) Planteamos las siguientes hipótesis estadísticas:
 - H_i Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pública para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.
 - H_o No existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pública para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.
- b) Para un nivel de significancia (Sig.), alfa < 0,05
- c) El estadístico de prueba correlación de Pearson:

$$r = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{n(\sum x^2) - (\sum x)^2} * \sqrt{n(\sum y^2) - (\sum y)^2}}$$

Donde el recorrido del coeficiente de correlación muestral r está en el intervalo: $-1 < r < 1$

- d) El resultado del coeficiente de correlación de Pearson en SPSS (v 24.0)

Tabla 19.

Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pública.

Variables	Correlación	Deficiencias que conllevan a nulidad del título	Posesión pública
Deficiencias que conllevan a nulidad del título	Correlación de Pearson	0,930 (**)	1
	Sig. (bilateral)	0,000	
	N	169	169
Posesión pública	Correlación de Pearson	1	0,930 (**)
	Sig. (bilateral)		0,000
	N	169	169

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

- e) Dado que el nivel de significancia es igual a 0,00, y por tanto menor a 0,05; se rechaza la hipótesis nula.

A partir del resultado obtenido, se deduce que existe correlación estadísticamente significativa de 0,930. Este valor determina que existe correlación positiva entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pública para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, con un nivel de confianza del 95% y 5% de probabilidad de error.

Si se toma en consideración el coeficiente de variabilidad ($r^2 = 0,864$) se tiene que la posesión pública para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, está determinada en un 86,4 % por las deficiencias que conllevan a nulidad del título.

4.2.10.5. Contrastación de la hipótesis específica 4:

- a) Planteamos las siguientes hipótesis estadísticas:
- H_i Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión como propietario para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.
- H_o No existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión como propietario para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial.

- b) Para un nivel de significancia (Sig.), alfa < 0,05
- c) El estadístico de prueba correlación de Pearson:

$$r = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{n(\sum x^2) - (\sum x)^2} * \sqrt{n(\sum y^2) - (\sum y)^2}}$$

Donde el recorrido del coeficiente de correlación muestral r está en el intervalo: -1 < r < 1

- d) El resultado del coeficiente de correlación de Pearson en SPSS (v 24.0)

Tabla 20.

Correlación entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión como propietario.

Variables	Correlación	Deficiencias que conllevan a nulidad del título	Posesión como propietario
Deficiencias que conllevan a nulidad del título	Correlación de Pearson	0,905 (**)	1
	Sig. (bilateral)	0,000	
	N	169	169
Posesión como propietario	Correlación de Pearson	1	0,905 (**)
	Sig. (bilateral)		0,000
	N	169	169

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

- e) Dado que el nivel de significancia es igual a 0,00, y por tanto menor a 0,05; se rechaza la hipótesis nula.

A partir del resultado obtenido se deduce que existe correlación estadísticamente significativa de 0,905. Este valor determina que existe correlación positiva entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión como propietario para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, con un nivel de confianza del 95% y 5% de probabilidad de error.

Si se toma en consideración el coeficiente de variabilidad ($r^2 = 0,819$) se tiene que la posesión como propietario para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, está determinada en un 81,9 % por las deficiencias que conllevan a nulidad del título.

V. DISCUSIÓN

5.1. Análisis de discusión de resultados

Luego de desarrollar el trabajo de campo, que por las características de la situación que vivimos ha tenido que ser por vía virtual, aplicándose los cuestionarios a una muestra de 169 abogados de todo el país, se ha podido establecer con relación a la primera variable respecto a las deficiencias que conllevan a nulidad del título, lo cual puede estar determinado por el quebrantamiento de un requisito de fondo, la transgresión de un requisito de forma o por el propio carácter extrínseco de la nulidad, se ha establecido como percepción predominante para el 55,0% de los encuestados que señalaron que definitivamente sí y probablemente sí, éstas son las deficiencias que conllevan a nulidad del título.

En tanto que, para la segunda variable, respecto a la eficacia de la prescripción adquisitiva vía notarial, se determinó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo el 57,3%, los mismos que señalan que las condiciones que aseguran la eficacia son la posesión pacífica; posesión continua; posesión pública y posesión como propietario.

En base a lo anterior, el nivel de correlación estadística alcanzan el valor de 0,812, lo cual se halla dentro del rango alto y de correlación positiva entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad y la prescripción vía notarial.

Con este dato se puede precisar estadísticamente que las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad están determinadas en un 65,9 % por la eficacia de la prescripción vía notarial. Esto significa que, si todos los presupuestos de la posesión están dados, el proceso de prescripción por la vía notarial asegura mayores niveles de éxito.

Estos resultados concuerdan con los hallazgos de la investigación de Larico (2017) en su tesis de pregrado titulada “Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad notarial”, en dicha investigación señaló que “se ha establecido

que la prescripción adquisitiva de dominio contiene un acto notarial, materializado en el acto de fe que otorga el notario público al declarar un derecho a solicitud de los particulares (formalizando un derecho), ahora bien, para determinar las causales que se debe invocar para postular la nulidad, se debe advertir los vicios que el trámite de prescripción adquisitiva contiene a fin de aplicar las normas del Código Civil o las leyes especiales del ámbito notarial según sea el caso, para ello debemos de realizar tres exámenes rigurosos; i.- Si la hipótesis fáctica está referida a los vicios procedimentales y la omisión de parte del notario en controlar los requisitos para el trámite, se invocará estas infracciones como causales para declarar nulo un instrumento público notarial. ii.- Si la hipótesis fáctica está relacionada con las infracciones sustanciales que afectan las normas imperativas de orden general y si el vicio está referida a la valoración de los medios probatorios de parte del notario se aplicará las causales del artículo 219 del C.C. iii.- Si la hipótesis fáctica está referida a la vulneración grave y manifiesta de las normas del notariado y las normas del Código Civil, el juez de plano declarará la nulidad del instrumento público notarial y el acto notarial que lo contiene”

En contra de lo que se obtuvo como resultados en esta investigación, Meza (2018) en su tesis “Tratamiento de la prescripción adquisitiva en vía civil y su regulación en la vía notarial como proceso no contencioso” llegó a señalar que “En el Perú, existen dos formas donde se regula el procedimiento procesal a la propiedad de la prescripción adquisitiva de dominio; en primer lugar, tenemos pues la vía judicial, es aquella, que por mandato constitucional está encargada de administrar justicia, y se encuentra regulado en el código procesal civil como proceso contencioso, el cual es lo correcto conforme se ha investigado y entrevistado, de igual modo, también; existe procedimiento en la vía notarial, el cual afirma que es un error, pues se le considera como proceso no contencioso, es que en la investigación realizada; el Notario no es competente para ver prescripción adquisitiva de dominio, ya que es una figura netamente contenciosa (...)

Asimismo señala que, la Ley notarial en el tratamiento de la prescripción adquisitiva de dominio, en primer lugar, se ampara del concepto de la prescripción en el art. 950 del Código Civil, además; ellos con su ley 27157 y 27333, se le otorgan facultad al Notario para ver a la usucapión como proceso no contencioso,

el cual es un error por antonomasia, es decir la prescripción adquisitiva de dominio, es netamente contenciosa(...), de igual manera esta ley le enviste de derechos al Notario, para ver temas que tiene naturaleza contenciosa, pero desnaturalizándolo y contradiciendo la Constitución, ya que el Notario no tiene capacidad jurisdiccional”.

Tal como se puede apreciar, existen coincidencia y divergencias sobre la vía notarial para la prescripción adquisitiva y consecuentemente para las deficiencias que pueden conllevar a la nulidad del título adquirido por esta vía.

VI. CONCLUSIONES

- 1) Existe el valor de correlación significativa de 0,812 entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, esto significa que el coeficiente de variabilidad está indicando, que las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad están determinadas en un 65,9 % por la eficacia de la prescripción vía notarial.
- 2) Existe el valor de correlación significativa de 0,750 entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pacífica para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, esto significa que el coeficiente de variabilidad está indicando que, las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad están determinadas en un 56,2 % por la posesión pacífica.
- 3) Existe el valor de correlación significativa de 0,820 entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión continua para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, esto significa que el coeficiente de variabilidad está indicando que, las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad están determinadas en un 67,2 % por la posesión continua.
- 4) Existe el valor de correlación significativa de 0,930 entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión pública para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, esto significa que el coeficiente de variabilidad está indicando que, las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad están determinada en un 86,4 % por la posesión pública.
- 5) Existe el valor de correlación significativa de 0,905 entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título y la posesión como propietario para la obtención del título de propiedad por prescripción vía notarial, esto significa que el coeficiente de variabilidad está indicando que, las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad están determinada en un 81,9 % por la posesión como propietario.

VII. RECOMENDACIONES

- 1) Se debe mejorar la legislación respecto a las competencias notariales, relacionadas a la prescripción adquisitiva, dado que existe discusión sobre que la función notarial no se relaciona a procesos contenciosos, y a criterio de algunos abogados, la prescripción adquisitiva encuadra en esta categoría.
- 2) Se deben evaluar con objetividad los supuestos de posesión pacífica, continua, pública y como propietario que garantizan la obtención de título de propiedad mediante prescripción adquisitiva, de manera que no sean sujetos de observación y nulidad del título de propiedad obtenido por vía notarial.
- 3) Se recomienda que para la adquisición de la propiedad por la vía notarial se actúe procesalmente en forma escrupulosa, para asegurar su incuestionabilidad.
- 4) Se recomienda que se haga debates y análisis sobre el sistema prescripción adquisitiva por vía notarial y sus inconsistencias, para determinar con claridad las ventajas y desventajas del procedimiento.
- 5) La Escuela de Posgrado de la Universidad debe organizar capacitaciones de proyección social hacia la ciudadanía, sobre el tema de prescripciones adquisitivas de dominio para sensibilizar a la población en general sobre la materia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abramovich, D. (2002). *La problemática de la impugnación y nulidad de acuerdos en la Ley general de Sociedades*. En Themis. Revista de Derecho de la PUCP N° 47. Libre Competencia.
- Arias Fidias (2012) *El proyecto de investigación, introducción a la metodología de la investigación*. Sexta edición. Editorial Episteme. Caracas – Venezuela.
- Avendaño, Jorge. (2011) *Código Civil*, Editorial Fondo PUCP, Lima - Perú.
- Asencio Santos, Oscar Moisés y Calvay Flores, Yessica Leyli (2018) *Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*. Universidad Privada Guillermo Urrelo de Cajamarca. Perú.
- Barbero, Ariel Emilio (2001). *La Responsabilidad Civil*. Ed. La Ley, Buenos Aires.
- Becerra, C. E. (2000). *Derecho Notarial Latino. Configuración histórica del notariado latino*. En C. E. Becerra Palomino, *Lima: Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial N° 1-2* (pp. 197 y 243).
- Berastáin, C. (2003) *Requisitos de la Prescripción Adquisitiva*. En: Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica. p. 320.
- Bernal Torres, César. (2010) *Metodología de la investigación*. Tercera edición. Editorial Pearson educación. Colombia.
- Betti, E. (2000) *Teoría general del negocio jurídico*. Editorial Comares, Granada, p. 410.
- Bolívar, I. (2016). *Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio por escritura pública de promesa de compraventa, en el Distrito Metropolitano de Quito, primer semestre, año 2000*. Universidad Central de Ecuador. Ecuador.
- Carral y De teresa, Luis. (1978). *Derecho notarial y Derecho registral*, Cuarta Edición, Editorial Porrás S.A. México D.F.
- Carretero Sánchez, Santiago. (1994) *La propiedad. Bases sociológicas del concepto en la sociedad postindustrial*. Recuperado de <https://biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/0/S0003501.pdf>
- Castillo M. y Sabroso R. (2008) *La teoría de los actos propios y la nulidad ¿regla o principio de derecho?*, Lima – Perú, recuperado de: http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/128_La_Teoria_de_los_Actos_Propios.pdf
- Cornejo Castilla Roger. (2013). *Notario Publico - Notario - Que es un Notario - Funciones del Notario - Notario de Lima - Notario Perú - Notaris*. Retrieved August 18, 2020, from <https://notaris.pe/notarias/notario-publico-notario-que-es-un-notario-funciones-del-notario-notario-de-lima-notario-peru/>

- Cunalata (2015). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013*. Universidad Nacional de Chimborazo – Riobamba – Ecuador.
- Chuma (2016) *Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador*. Tesis sustentada en la Universidad Nacional de Chimborazo. Ecuador.
- De la Cruz Cusquisibán, Víctor Hugo. (2014) *La propiedad adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvencción en un proceso de reivindicación*. Recuperado de: <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/325/T%20340%20D278%202014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Delgado Tovar, Walther y Rojas León, Ricardo (2005) *Nulidad de las Transferencias que disminuyen el patrimonio del condenado*. En Actualidad Jurídica, Gaceta Jurídica, Tomo 136, pp. 128 y ss.
- Diez-Picazo y Ponce De León. (2013) *Jurisprudencia Civil*. Editorial Editora Normas Legales, Tomo I, Trujillo - Perú.
- Flores, M. (1991) *Impugnación de acuerdos de Sociedades Anónimas en la legislación peruana*. Tesis para optar el grado de Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Lima.
- Galeano Oscar y Váquiro Leonardo (2015). *Una propuesta didáctica para la Resolución de ecuaciones de primer grado como relación de Equivalencia utilizando el modelo virtual de la balanza*. (tesis de pregrado) Universidad del Valle.
- Gómez (2014). *La posesión medio para legitimar al dominio*. Tesis Para obtener el grado de licenciado en Derecho en la Universidad Central del Ecuador.
- Gonzales Barrón Gunther Hernán. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. Volumen III. Cuarta edición, Lima-Perú pág. 1432, Ediciones Legales E.I.R. L.
- Gonzales Barrón, G. (2008). *Derecho Notarial. En Introducción al Derecho Registral y Notarial* (p. 68). Lima: Jurista.
- González Linares, Nerio (2007). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*. Editorial Palestra. Lima.
- Guerrero, W. (2014) *Análisis y valoración de la prueba en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el derecho procesal civil ecuatoriano vigente*. Tesis presentada para obtener el título de abogado ante la Universidad Central del Ecuador.
- Hernández Sampieri Roberto, Fernández y Baptista (2014) *Metodología de la investigación*. Sexta edición. Interamericana editores. México.
- Jaimes Neglia, M. (2018). *El proceso contencioso administrativo vía procedimental idónea para impugnar judicialmente los títulos de propiedad emitidos por*

Cofopri como un reconocimiento al principio de tutela jurisdiccional efectiva.
Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.

- Larico Sancho, Yuly Soledad (2017). (2017) *Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad Notaria.* (Título profesional de Abogado) Facultad de Ciencias Políticas y Jurídicas. Universidad Nacional del Altiplano. Puno-Perú.
- López (2017). *Análisis de la prescripción adquisitiva de dominio en el Cantón Guayaquil.* Tesis sustentada en la Universidad Nacional de Guayaquil, Ecuador.
- Ley N° 26662 (1996) *Congreso de la República. Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos.* Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/Ley26662.pdf>.
- Ley N° 27157 (1999) *Congreso de la República. 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 (julio 19,1999).* Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/Ley27157.pdf>
- Logrono – Isavina. (2003). *Apuntes de Derecho Notarial.* Editorial Pedagógica Freire.
- López Mesa, Marcelo J (1998) *Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos y Procesales.* Depalma, Buenos Aires.
- Lozano R. y Córdova A. (2017) *Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial.* Tesis de pregrado. Universidad Nacional de Trujillo. La libertad.
- Martínez, D. (2011). *Bases o principios del Notariado Latino.* Recuperado de <http://dennismartinez.net/notarios-puerto-rico/principios-notariado-latino/>
- Meza Ramírez, Jairo (2018) *Tratamiento de la prescripción adquisitiva en vía civil y su regulación en la vía notarial como proceso no contencioso* (Tesis de pregrado). Universidad César Vallejo.
- Morales Hervias, Rómulo M. (2007). *Nulidad e Inoponibilidad del contrato Vs. El principio de la fe pública registral.* Gaceta Jurídica, Diálogo con la Jurisprudencia, N°. 103, Lima.
- Marques Osorio, L. (2014). *Las funciones sociales de la propiedad en América Latina.* Retrieved August 17, 2020, from http://www.citego.org/bdf_fiche-document-1744_es.html.
- Mejorada Martin. (2013). *La Posesión en el Código Civil Peruano. Derecho & Sociedad, 0(40), 251–256.*

- Núñez Palomino Pedro Guzmán. (2014). *Comentarios a la Ley del Notariado*. Primera Edición, Guy Editores E.I.R.L. para su sello Editorial Gaceta Notarial. Lima-enero.
- Ortecho Villena, Víctor Julio. (2010). *Seguridad Jurídica y Democracia*. Edit. Rodhas S.A.C. Lima..
- Palacios Martínez, Eric (2002) *La Nulidad del Negocio Jurídico*. Jurista Editores, Lima.
- Pagura, N. G. (2010). *La teoría del valor-trabajo y la cuestión de su validez en el marco del llamado "posfordismo."* *Trabajo y Sociedad* , XIV(15), 56–64. Retrieved from www.unse.edu.ar/trabajosociedad
- Rubio, M. (1989). *Nulidad y Anulabilidad. La Invalidez del Acto Jurídico*. Biblioteca Para Leer el Código Civil, Volumen IX, Pontificia Universidad Católica del Perú-Fondo Editorial, Lima.
- Rangel Maribel, Jala Abel. (2019). *Investigación para Universitarios* (1st ed.). Peru . Edictorial Documenta Asesorias y Servicios.
- Sacachipana Edgar (2014) *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*. Tesis de pregrado. Universidad del altiplano. Puno.
- Sánchez, H. & Reyes, C. (2006). *Metodología y diseños en la investigación Científica*. Lima: Visión Universitaria.
- Sierra Bravo (1994) *Técnicas de Investigación social*. Madrid: Paraninfo.
- Stiven, B. (2017). *Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016*. Universidad Cesar Vallejo. <https://doi.org/10.5354/0717-8883.1983.23762>
- Schmelkes Corina (1998) *Manual para la presentación de anteproyectos e informes de investigación* (Tesis). Segunda edición. Oxford University Press. México.
- Taboada Córdova, Lizardo (2002) *Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato*. Editorial Grijley, Lima.
- Tamayo Sánchez Guido (2016) *Análisis del gasto en infraestructura y su relación con la densidad poblacional para Ecuador, periodo 2000 – 2015* (Tesis de pregrado) Universidad de Cuenca. Ecuador.
- Torres Ricardo (2017) *Principales manifestaciones de los oficios notariales en Lima que actúan como empresas proveedoras de servicios notariales y motores generadores de desarrollo económico* (Tesis de pregrado). Universidad Católica del Perú. Lima.
- Torres Vásquez, Aníbal (2007) *Acto Jurídico*. Editorial Idemsa, Lima Perú.

- Torres Vásquez, Aníbal. (2013) *Diccionario de Jurisprudencia Civil*. Editorial Grijley, Lima – Perú.
- Tantaleán Odar, R. (n.d.). *Derecho y Cambio Social*. Retrieved August 18, 2020, from [https://www.derechoycambiosocial.com/revista013/nulidad de acto juridico.htm](https://www.derechoycambiosocial.com/revista013/nulidad_de_acto_juridico.htm)
- Vivar Morales, Elena (2017) *La seguridad Jurídica y la importancia del instrumento notarial en las transacciones inmobiliarias propias de la economía de mercado*. En: Libro Homenaje a Carlos Montoya Anguerry. Facultad de Derecho de la PUCP. Lima. 462 p.
- Vasquez Rebaza, F. (2017, October 7). *La función social del derecho de propiedad. Reflexiones iniciales del Proyecto de Ley 01797/2017-CR*. Recuperado de Retrieved August 17, 2020, from <https://lpderecho.pe/funcion-social-derecho-propiedad-proyecto-ley-017972017-cr/>
- Vega Gómez, Richard Randú (2018). *La prescripción adquisitiva en sede notarial y las causas que producen la nulidad del título de propiedad*. Universidad privada del norte.
- Yupanqui Velasco, Rosabel (2018). *Principio de publicidad en la sucesión intestada vía notarial en Huancayo, enero 2017 – enero 2018* (Tesis de pregrado). Universidad de Huánuco.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>Problema general:</p> <p>¿En qué medida se relaciona la deficiencia que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial?</p>	<p>Objetivo general:</p> <p>Determinar la relación existente entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.</p>	<p>Hipótesis general:</p> <p>Existe relación directa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.</p>	<p>Variable 1:</p> <p>Deficiencias que conllevan a nulidad del título</p> <p>Dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nulidad de vacío del acto <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> Transgresión de un requisito de forma Quebrantamiento de un requisito de fondo 	<p>Tipo de investigación: Correlacional</p> <p>Nivel: Pre experimental</p> <p>Diseño de investigación: Descriptivo</p> <p>Técnica: Encuesta</p>
<p>Problemas específicos:</p> <p>PE₁ ¿Cuál es la asociación que existe entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pacífica del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial?</p> <p>PE₂ ¿Cuál es la asociación que existe entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión continua del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial?</p> <p>PE₃ ¿Cuál es la asociación que existe entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pública del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial?</p>	<p>Objetivos específicos:</p> <p>OE₁ Establecer el grado de asociación existente las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pacífica del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.</p> <p>OE₂ Establecer el grado de asociación existente entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión continua del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.</p> <p>OE₃ Establecer el grado de asociación existente las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pública del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.</p>	<p>Hipótesis específicas:</p> <p>HE₁: Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pacífica del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.</p> <p>HE₂: Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión continua del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.</p> <p>HE₃: Existe asociación significativa entre las deficiencias que conllevan a nulidad del acto y la posesión pública del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.</p>	<p>Dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nulidad como sanción <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> Carácter extrínseco de la nulidad <p>Variable 2: Eficacia de la prescripción por vía notarial</p> <p>Dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Estatus de la posesión <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> Posesión pacífica Posesión continua Posesión pública Posesión como propietario 	<p>Instrumentos:</p> <p>Cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del acto” Cuestionario “Percepción de los supuestos de la vía notarial”</p> <p>Población: 300 personas</p> <p>Muestra: 169 personas</p>

Anexo 2: Matriz de operacionalización

Variable Correlacional "X"	Indicadores	Ítems	Categorías	Nivel de medición	N° de ítems
Deficiencias que conllevan a nulidad del acto	Transgresión de un requisito de forma	¿Considera efectiva la nulidad del acto jurídico en las rescisiones de propiedad?	Definitivamente sí (4) Probablemente sí (3) Probablemente no (2) Definitivamente no (1)	Ordinal	7
		¿Considera el fin ilícito como causal de la nulidad del acto jurídico?			
		¿Considera usted que en los procesos siempre el acto jurídico nulo es alegado por quienes tienen interés?			
	Quebrantamiento de un requisito de fondo	¿En la práctica procesal han existido procesos en los que la nulidad ha sido declarada de oficio?			
		¿Considera usted que para efectos de la rescisión de los títulos de propiedad se deben cumplir con las causales de la nulidad del acto jurídico?			
	Carácter extrínseco de la nulidad	¿Considera que la nulidad del acto jurídico procede por conducta intimidatoria?			
		¿Considera que la nulidad del acto jurídico es concurrente por revestimiento del escrito?			

Variable Correlacional "X"	Indicadores	Ítems	Categorías	Nivel de medición	N° de ítems
Percepción vía notarial	Posesión pacífica	¿La posesión que no se haya realizado de forma violenta ayuda a la prescripción?	<ul style="list-style-type: none"> - Totalmente de acuerdo (4) - De acuerdo (3) - Parcialmente de acuerdo (2) - Desacuerdo (1) 	Ordinal	6
	Posesión continua	¿Considera que mantener en forma constante el control sobre el bien ayuda a la prescripción?			
		¿Si el poseedor actual prueba haber poseído el bien anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio?			
	Posesión pública	¿La posesión pública que se ejerce de modo visible, y no oculta, favorece la prescripción adquisitiva?			
		¿Considera usted que si el poseedor conduce su posesión de forma tal que sea conocida por todos, favorece la prescripción adquisitiva?			
	Posesión como propietario	¿Considera que existe responsabilidad de los notarios por las compras y ventas de inmuebles por suplantación de identidad?			

Anexo 3: Instrumentos

Cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del acto”

Indicaciones:

El cuestionario nos permite consignar organizadamente información relacionada con las deficiencias que conllevan a nulidad del acto. Considerando la siguiente escala:

Definitivamente sí (4) Probablemente sí (3) Probablemente no (2) Definitivamente no (1)

Analiza los ítems y responde, considerando la siguiente escala:

N°	Ítem				
		4	3	2	1
Transgresión de un requisito de forma					
01	¿Considera efectiva la nulidad del acto jurídico en las rescisiones de propiedad?				
02	¿Considera el fin ilícito como causal de la nulidad del acto jurídico?				
03	¿Considera usted que en los procesos siempre el acto jurídico nulo es alegado por quienes tienen interés?				
Quebrantamiento de un requisito de fondo					
04	¿En la práctica procesal han existido procesos en los que la nulidad ha sido declarada de oficio?				
05	¿Considera usted que para efectos de la rescisión de los títulos de propiedad se deben cumplir con las causales de la nulidad del acto jurídico?				
Carácter extrínseco de la nulidad					
06	¿Considera que la nulidad del acto jurídico procede por conducta intimidatoria?				
07	¿Considera que la nulidad del acto jurídico es concurrente por revestimiento del escrito?				

Cuestionario “Percepción de los supuestos de la vía notarial”

Indicaciones:

El cuestionario nos permite consignar organizadamente información relacionada con la percepción vía notarial. Considerando la siguiente escala:

Totalmente de acuerdo (4) De acuerdo (3) Parcialmente de acuerdo (2) Desacuerdo (1)

Analiza los ítems y responde, considerando la siguiente escala:

N°	Ítem				
		4	3	2	1
Posesión pacífica					
01	¿ La posesión que no se haya realizado de forma violenta ayuda a la prescripción?				
Posesión continua					
02	¿Considera que mantener en forma constante el control sobre el bien ayuda a la prescripción?				
03	¿Si el poseedor actual prueba haber poseído el bien anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio?				
Posesión pública					
04	¿La posesión pública que se ejerce de modo visible, y no oculta, favorece la prescripción adquisitiva?				
05	¿Considera usted que si el poseedor conduce su posesión de forma tal que sea conocida por todos, favorece la prescripción adquisitiva?				
Posesión como propietario					
06	¿Considera que existe responsabilidad de los notarios por las compras y ventas de inmuebles por suplantación de identidad?				

Anexo 4: Validación de instrumentos

FORMATO B

FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Título de la Investigación: Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.

1.2. Nombre del instrumento: Cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial”

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios	Baja 05 – 20	Baja 25 -40	Regular 45 -60	Buena 65 -80	Muy buena 81 -100
Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado				X	
Objetividad	Está expresado en conductas observables				X	
Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia				X	
Organización	Existe una organización lógica				X	
Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad				X	
Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación				X	
Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos				X	
Coherencia	Entre los índices e indicadores				X	
Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico				X	

Promedio de valoración

80

a) Deficiente b) Baja c) Regular d) Buena e) Muy buena

Nombres Apellidos:

Dr. Víctor Bendezú Hernández

DNI N°: 07074692 Teléfono/Celular: 997265947

Dirección domiciliaria: Plaza de Armas 494- Chincha.

Título Profesional: Licenciado en Educación

Grado Académico: Doctor

Mención: Ciencias de la Educación

Firma

Lugar y fecha: Chincha, 20 de enero de 2020

**FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE
EXPERTO**

I. DATOS GENERALES

1.1. Título de la Investigación: Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad
obtenido por prescripción vía notarial.

1.2. Nombre del instrumento: Cuestionario “Percepción de los supuestos de la vía
notarial”

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios	Baja 05 – 20	Baja 25 -40	Regular 45 -60	Buena 65 -80	Muy buena 81 -100
Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado				X	
Objetividad	Está expresado en conductas observables				X	
Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia				X	
Organización	Existe una organización lógica				X	
Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad				X	
Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación				X	
Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos				X	
Coherencia	Entre los índices e indicadores				X	
Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico				X	

Promedio de valoración

80

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente b) Baja c) Regular d) **Buena** e) Muy buena

Nombres Apellidos:

Dr. Víctor Bendezú Hernández

DNI N°: 07074692 Teléfono/Celular: 997265947

Dirección domiciliaria: Plaza de Armas 494- Chincha.

Título Profesional: Licenciado en Educación

Grado Académico: Doctor

Mención: Ciencias de la Educación

Firma

Lugar y fecha: Chincha, 20 de enero de 2020

**FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE
EXPERTO**

I. DATOS GENERALES

1.1. Título de la Investigación: Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.

1.2. Nombre del instrumento: Cuestionario “Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial”

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios	Baja 05 – 20	Baja 25 -40	Regular 45 -60	Buena 65 -80	Muy buena 81 -100
Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado				X	
Objetividad	Está expresado en conductas observables				X	
Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia				X	
Organización	Existe una organización lógica				X	
Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad				X	
Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación				X	
Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos				X	
Coherencia	Entre los índices e indicadores				X	
Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico				X	

Promedio de valoración

80

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente b) Baja c) Regular d) **Buena** e) Muy buena

Nombres Apellidos:

Dr. Wilder Tuesta Silva

DNI N°: 08692562 Teléfono/Celular: 993518700

Dirección domiciliaria: AV. San Felipe 1089 Jesús María

Título Profesional: Licenciado en Derecho

Grado Académico: Magister

Firma

Lugar y fecha: Cañete, 20 de enero de 2020

**FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE
EXPERTO**

I. DATOS GENERALES

1.1. Título de la Investigación: Deficiencias que conllevan a nulidad del título de propiedad obtenido por prescripción vía notarial.

1.2. Nombre del instrumento: Cuestionario “Percepción de los supuestos de la vía notarial”

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios	Baja 05 – 20	Baja 25 -40	Regular 45 -60	Buena 65 -80	Muy buena 81 -100
Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado				X	
Objetividad	Está expresado en conductas observables				X	
Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia				X	
Organización	Existe una organización lógica				X	
Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad				X	
Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación				X	
Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos				X	
Coherencia	Entre los índices e indicadores				X	
Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico				X	

Promedio de valoración

80

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente b) Baja c) Regular d) **Buena** e) Muy buena

Nombres Apellidos:

Dr. Wilder Tuesta Silva

DNI N°: 08692562 Teléfono/Celular: 993518700

Dirección domiciliaria: AV. San Felipe 1089 Jesús María

Título Profesional: Licenciado en Derecho

Grado Académico: Magister

Firma

Lugar y fecha: Cañete, 20 de enero de 2020

Anexo 5: Propuesta de valor

PROPUESTA DE MEJORA

(Resumen ejecutivo)

I. GENERALIDADES:

- 1.1 Institución : Poder Judicial
- 1.2 Ubicación : Provincia de Cañete.
- 1.3 Temporalidad : 03 meses
- 1.4 Responsable : Investigador

II. PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

2.1 Priorización de problemas:

- Transgresión de un requisito de forma en el procedimiento de prescripción.
- Quebrantamiento de un requisito de fondo en el procedimiento de prescripción.

III. OBJETIVOS

- Disminuir la cantidad de nulidad de los títulos de propiedad obtenidos mediante prescripción adquisitiva vía notarial.
- Fortalecer las competencias jurídicas de los trabajadores de notarias que tienen a cargo procesos de prescripción adquisitiva.

IV. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

4.1 Acciones proyectadas

- Implementación de Talleres de actualización referidos a la nulidad de títulos de propiedad obtenidos mediante prescripción adquisitiva vía notarial.
- Implementación de talleres de actualización referidos a Fortalecer las competencias jurídicas de los trabajadores de notarias.

IV. METODOLOGÍA DE INTERVENCIÓN

4.1 Procesos:

- Desarrollar el planeamiento y diseño de las acciones a ejecutar en los talleres.
- Sensibilización de los trabajadores para su participación en los talleres.
- Ejecución de las acciones proyectadas.
- Evaluación e informe de los resultados del plan de mejora.

4.2 Estrategias de intervención

- Taller Vivencial

V. SISTEMA DE EVALUACIÓN

5.1 Identificación de metas

- Disminuir en un 40% los casos de nulidad de títulos de propiedad obtenidos por vía notarial.
- Mejorar en un 40% las competencias jurídicas de los trabajadores de las notarías.

5.2 Indicadores de logro

Procesos	Indicadores de logro
Transgresión de un requisito de forma en el procedimiento de prescripción.	<ul style="list-style-type: none">• Disminución de casos
Quebrantamiento de un requisito de fondo en el procedimiento de prescripción	<ul style="list-style-type: none">• Disminución de casos.