



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

TESIS
“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA
NOTARIAL RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD,
2019”

PARA OPTAR EL TÍTULO DE PROFESIONAL DE:
ABOGADO

AUTOR:
Bach. GUTIERREZ GAMBOA, JOANA MARILIN

LIMA – PERÚ
2019

ASESORES DE TESIS

Mg. ODALIS N. SOLF DELFIN
Asesor Metodológico

Mg. ARTURO W. NÚÑEZ ZULUETA
Asesor Temático

JURADO EXAMINADOR

Dr. WALTER MAURICIO ROBLES ROSALES
Presidente

Dr. JUAN HUMBERTO QUIROZ ROSAS
SECRETARIO

Mg. VÍCTOR RAÚL VIVAR DÍAZ
VOCAL

DEDICATORIA

A mi amada hijita, porque se convirtió en mi motivo de vida y empeño para seguir adelante a pesar de todos los obstáculos.

A mis amados padres y hermanos, por su eterno amor, apoyo incondicional y dedicada paciencia.

AGRADECIMIENTO

A mí amado Dios, por su infinito amor y protección.

A mí adorada madre, por ser el motor de mi vida y mi gran ejemplo a seguir.

ÍNDICE DE CONTENIDO

CARÁTULA	i
ASESORES DE TESIS	ii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
INTRODUCCIÓN	x
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	11
1.1. Aproximación temática	11
1.1.1. Marco teórico	13
1.1.1.1. Antecedentes de la investigación.....	13
1.1.1.2. Bases teóricas de las categorías	18
1.2. Formulación del problema de Investigación	47
1.2.1. Problema general.....	47
1.2.2. Problemas específicos.....	48
1.3. Justificación.....	48
1.4. Relevancia.....	48
1.5. Contribución	48
1.6. Objetivos de la investigación	49
1.6.1. Objetivo general.....	49
1.6.2. Objetivos específicos.....	49
II. MARCO METODOLÓGICO	50
2.1. Hipótesis de la investigación	50
2.1.1. Supuestos de la Investigación	50
2.1.2. Categorías de la investigación.....	50
2.2. Tipo de estudio	51
2.3. Diseño	51
2.4. Escenario de estudio	52
2.5. Caracterización de los sujetos.....	52
2.6. Plan de análisis o trayectoria metodológica	52
2.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	53

2.8. Rigor científico.....	54
2.9. Aspectos éticos	54
III. RESULTADOS	55
IV. DISCUSIÓN	58
V. CONCLUSIONES	61
VI. RECOMENDACIONES.....	62
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA.....	63
ANEXOS	66
Anexo 1: Matriz de consistencia	67
Anexo 2: Instrumentos	68
Anexo 3: Validación de los instrumentos	69
Anexo 4: Cuestionario de entrevista	79

RESUMEN

En nuestro país, la prescripción adquisitiva de dominio, es un tema de alta relevancia porque permite al poseedor que cumple con la función social, y se conduce como total propietario a invocar su derecho a la propiedad, es por ello, que existen innumerables demandas en el Poder Judicial que han hecho que se incremente excesivamente la carga procesal para el órgano judicial. Por tal motivo, la presente tesis en materia civil y notarial, tiene como objetivo principal dar mayor realce a la vía notarial que permite formalizar la prescripción adquisitiva a través del procedimiento no contencioso, cuando no existe oposición de un tercero, de esta manera, se podrá resolver con mayor celeridad y menor costo que el de la vía judicial.

Es importante recalcar que el poseedor que tiene 10 años de posesión pacífica, pública y continua debe probar de manera fehaciente e indubitable a través de documentos y testimonios, su derecho a la propiedad.

Finalmente, el desarrollo del presente trabajo de investigación es de tipo básico no experimental, se ha utilizado el enfoque cualitativo, sobre la base de un diseño de investigación de la teoría fundamentada - narrativa; aplicando como instrumento la entrevista.

Palabras claves: Prescripción adquisitiva de dominio, función social, posesión, procedimiento no contencioso, oposición y celeridad.

ABSTRACT

In our country, the Domain Acquisition Prescription is a matter of high relevance because it allows the holder who fulfills the social function and conducts himself as a total owner to invoke his right to property, which is why there are innumerable demands in power court that have caused the procedural burden to be excessively increased for the judicial body. For this reason, the present thesis in civil and notarial matters has as main objective to give greater enhancement to the notarial route that allows formalizing the purchasing prescription through the non-contentious procedure, when there is no opposition from a third party, in this way it can be resolved more quickly and at a lower cost than that of the judicial process.

It is important to emphasize that the holder who has 10 years of peaceful, public and continuous possession must prove in a reliable and unquestionable way through documents and testimonies, his right to property.

Finally, the development of this research work is of a non-experimental basic type, the qualitative approach will be used, based on a research design of the grounded theory - narrative; applying the interview guide as an instrument.

Keywords: Domain Acquisition Prescription, social function, possession, non - contentious procedure, opposition and speed.

INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad, es un derecho real y absoluto que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Existen varias formas de adquirir la propiedad, y una de ellas es la prescripción. En este trabajo de investigación nos centraremos en la prescripción adquisitiva de dominio también llamada usucapión, que implica que el poseedor que tenga la posesión en forma pacífica, pública y continua, se convierta en propietario por el transcurso del tiempo.

Es así que, en el primer capítulo se ha analizado y se confronta la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio con la realidad problemática, se estudian los antecedentes nacionales e internacionales, las bases legales y el marco teórico, que sirven como base para la investigación.

En el segundo capítulo se ha desarrollado el enfoque metodológico con el objetivo de señalar las herramientas e instrumentos de investigación de naturaleza jurídica y general que permitan llegar a las conclusiones y recomendaciones que satisfagan la investigación.

En el tercer y cuarto capítulo se presentan los resultados y discusiones obtenidos a través del análisis de las respuestas de los expertos que han sido entrevistados cuyo resultado ayudó a reforzar, y dar mayor convicción a los supuestos planteados en la investigación.

Finalmente, se citan todas las referencias bibliográficas utilizadas en la investigación, así mismo, se plasma la matriz de consistencia entre otros anexos documentarios.

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Aproximación temática

El inicio de toda investigación es la proximidad a un problema determinado, que debe ser contrastado y analizado con los hechos de la realidad. El propósito será establecer el impacto legal que ocasionará en la sociedad.

En nuestro país, es evidente la carga procesal que existe en el poder judicial respecto a los continuos procesos de prescripción adquisitiva de dominio, para tal caso, la ley contempla que se puede realizar como un proceso no contencioso, a través, de la vía notarial siempre que no exista oponibilidad de terceros. Es por ello, que esta investigación aborda el tema de la “Prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial respecto del derecho de propiedad, 2019”, que permitirá al poseedor prescribiente que prueba fehacientemente su derecho, tener una opción más rápida y viable para de resolver su asunto.

El derecho de propiedad confiere a su titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar, permitiendo el ejercicio pleno. Asimismo, la normativa civil indica que es un derecho real absoluto, exclusivo y perpetuo. Pero el derecho de propiedad, ha ido evolucionado hacia una perspectiva social, modificando su contenido conforme lo reconoce nuestro tribunal en sentencias de gran importancia, desarrollando los conceptos - base de la llamada Constitución Económica reconociendo en su artículo 70° la “función social” que el orden reserva a la propiedad, estableciendo un derecho - deber. El propietario se debe a la sociedad, ya que vive dentro de ella y gracias a la misma, es que ha logrado su riqueza, más no únicamente a su esfuerzo, existiendo elementos externos como la actuación de la administración pública, obras públicas, construcciones realizadas por la comunidad, entre otros factores que han contribuido directamente en su beneficio.

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es una forma de adquirir una propiedad, luego de tener una posesión continua, pacífica y pública de un bien inmueble durante un tiempo determinado (10 años) donde el poseedor actúa como propietario y cumple con la función social que exige la Constitución. Éstos se

complementarán con otros requisitos que exige el Código Civil, en lo que sea aplicable en sede notarial.

La prescripción por vía notarial se encuentra normado en el artículo 21 de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad exclusiva y de propiedad Común; en el Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda y en la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para Regularización de Edificaciones.

Sin embargo, la Ley N° 27333, en su artículo 5° inciso g), señala que si existiera oposición de un tercero, el notario dará por culminado el trámite y notificará de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y la oficina registral competente, teniendo el solicitante su derecho de llevarlo por la vía judicial.

Finalmente, el proceso notarial es una situación administrativa no contenciosa que corresponde al debido procedimiento administrativo, que tiene su origen en el principio constitucional del debido proceso. Siendo normado por la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General en su artículo 29° señala que: el procedimiento administrativo son actos administrativos que producen efectos jurídicos individuales sobre intereses, obligaciones o derechos del administrado.

Sobre esta premisa entendemos que los actos y diligencias los realizará el interesado, el pronunciamiento lo hará la entidad notarial, y los efectos de este pronunciamiento recaerán sobre el administrado. En razón de ello, habrán hechos que deberán ocurrir tales como el cumplimiento de los plazos, movimiento de documentos que serán evaluados por el notario, situaciones que el administrado deba conocer respecto a su solicitud tales como entrega de medios probatorios, o si exista oponibilidad, hechos que deben ser notificados por el notario, de modo que el interesado pueda accionar inmediatamente.

1.1.1. Marco teórico

Se proponen los antecedentes de la investigación, las bases teóricas y definiciones de términos básicos con el propósito de respaldar el trabajo realizado.

1.1.1.1. Antecedentes de la investigación

a) Antecedentes nacionales

Lozano, R., y Córdova, A. (2017). Realizó una investigación titulada “*Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencias al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial*” (tesis de pregrado). Universidad Nacional de Trujillo; con el objetivo general de identificar las consecuencias jurídicas de la atribución de competencias al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial; utilizó la metodología de investigación de tipo cualitativo, nivel inductivo - deductivo, el diseño es el análisis de orden teórico con uso de una sola casilla; la población y la muestra estuvieron constituidas por bibliografías, normas legales, revistas, jurisprudencias y sentencias; los instrumentos usados fueron la observancia, el cuestionario de preguntas, la documentación y el fichaje; arribando a las siguientes conclusiones: Primera.- La prescripción adquisitiva de dominio es de naturaleza contenciosa. Segunda. - Los notarios tienen competencia para procesos de tipo no contencioso porque no existe dualidad, contradicción o conflicto de intereses entre las partes. Tercera. - La prescripción adquisitiva de dominio vía notarial vulnera la constitución y el marco legal. Cuarta. - No existe respaldo constitucional y legal para la prescripción adquisitiva notarial en países de Latinoamérica.

Malaver, R. (2017). Realizó una investigación titulada “*La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana*” (tesis de maestría en derecho notarial y registral). Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima; con el objetivo general de determinar la relación de la fe pública notarial con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana; utilizó la metodología de investigación de tipo cualitativo; de nivel inductivo - deductivo; el diseño es el análisis de orden teórico con uso de una sola casilla; la población estuvo constituida por 200 abogados especialistas en el tema; la muestra fue constituida por los profesionales de SUNARP; los instrumentos usados fueron la observancia, el

cuestionario de preguntas, la documentación y el fichaje; arribando a las siguientes conclusiones: Primera.- La dación de fe que entrega la norma al notario es el núcleo de la función notarial que se proyecta en los contratos y otros actos extrajudiciales. Por lo tanto, el notario es el encargado de la relación verdadera existente entre el instrumento y la realidad, convirtiéndose en una garantía de recoger hechos y sucesos reales y veraces. Segunda. - Se demostró que la fe pública notarial, la legitimidad, la firmeza y la exactitud están relacionadas significativamente con la legislación penal peruana.

Berrocal, V. (2017). Realizó una investigación titulada "*Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el código civil peruano en el distrito de Lima Norte - 2016*" (tesis de pregrado). Universidad de Huánuco; con el objetivo general de determinar la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el código civil peruano; utilizó la metodología de investigación: de tipo cuantitativo; nivel descriptiva - correlativo; diseño no experimental de corte transversal; la población estuvo constituida por funcionarios del distrito judicial de Lima Norte; la muestra estuvo conformada por 80 profesionales judiciales; el instrumento usado fue el cuestionario de preguntas; arribando a la siguiente conclusión: La prescripción adquisitiva de dominio, el cumplimiento de los requisitos de posesión, la función del notario y los mecanismos de defensa están relacionados directa y positivamente con el derecho de propiedad.

Laura, L. (2016). Realizó una investigación titulada "*La prescripción adquisitiva de dominio tramitados en vía notarial en la ciudad de Juliaca*" (tesis de pregrado). Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, Juliaca; con el objetivo general de determinar la eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio tramitados en vía notarial; utilizó la metodología de la investigación de tipo cualitativa; nivel investigación aplicada; el diseño descriptivo, explicativo y prospectivo; la población está constituida por las notarías de la ciudad de Juliaca, la muestra está constituida por 5 notarías; los instrumentos usados fueron el cuestionario de preguntas y el análisis documental; arribando a las siguientes conclusiones: Primera.- Los bienes rústicos o rurales se rigen a la ley de desarrollo agrario, estos producen efectos importantes en la prescripción adquisitiva de

bienes inmuebles rústicos.. Segundo. - Existe una gran cantidad de inmuebles rústicos sobre todo alrededor de los grandes asentamientos humanos, estas personas solo tienen posesión, pero no títulos porque los han adquiridos por contratos informales o porque han sido heredados por sus antepasados.

Ferrer, D. (2015). Realizó una investigación titulada "*La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*" (tesis de pregrado). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo; con el objetivo general de determinar si las garantías reales que haya otorgado de mala fe el propietario no poseedor afectan el derecho del poseedor que no inscribe su propiedad y demanda la prescripción adquisitiva de dominio; utilizó la metodología de investigación de tipo aplicativo, de diseño deductivo, de nivel descriptiva - correccional; la población estuvo conformada por 200 abogados,; la muestra estuvo conformada por 130 abogados de SUNARP; el instrumento utilizado fue el cuestionario de preguntas; arribando a las siguientes conclusiones: Primera.- El poseedor que quiera ser declarado propietario a través de la prescripción adquisitiva de dominio debe cumplir con los requisitos que exige la ley. Segunda. - El poseedor siempre se va a ver perjudicado por las garantías reales que haya realizado el propietario registrar de mala fe, ya que cuando el juez le otorgue la propiedad al prescribiente, este lo va adquirir con todas las cargas y gravámenes que se encuentre el bien. Tercera. - El titular registral puede hipotecar el bien, afectando al poseedor prescribiente. Cuarta. - El poseedor al ser declarado propietario deberá demandar la nulidad de las hipotecas que se hayan establecido durante el proceso.

b) *Antecedentes internacionales*

Morán, B. (2016). Realizó una investigación titulada "*La prescripción extraordinaria de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en el procedimiento judicial*" (tesis de pregrado). Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, Ecuador; con el objetivo general de identificar en forma específica los campos problemáticos que proviene del análisis y valoración de las pruebas, equidad y de la sana crítica por los jueces ponentes encargados de administrar justicia y hacerla cumplir e incorporar un sistema de oralidad en que las artes comparezcan ante las autoridades con documentación decisiva a fin de que el juez al dictar sentencia

pueda resolver temas específicos ceñidos al procedimientos y que hayan sido propuestos pertinentemente; utilizó la metodología de investigación de tipo síntesis; la población fue dirigida a los procesos judiciales; la muestra estuvo conformada por la revisión de 50 procesos; los instrumentos utilizados fueron las entrevistas y datos bibliotecarios, archivos de judicatura revisión de procesos y resoluciones; arribando a las siguientes conclusión: La constitución política reconoce y garantiza el derecho de la propiedad cuando se cumpla con la función social.

Arias, J. (2015). Realizó una investigación titulada *“Bases jurídicas e institucionales para la desconcentración administrativa jurisdiccional de derechos reales por distritos municipales”* (tesis de pregrado). Universidad Mayor de San Andrés, Bolivia; con el objetivo general de proponer las bases jurídicas e institucionales que permitan la desconcentración de derechos reales por distritos municipales con la finalidad de establecer una mejor funcionalidad en la inscripción, conservación, información y atención al usuario lo cual permita erradicar los altos índices de retardación y corrupción evitando la ineficacia administrativa de derechos reales; utilizó la metodología de investigación de tipo cualitativa (propositiva - descriptiva); de diseño teórico - empírico; la población estuvo dirigida al personal relacionado con el ámbito gubernamental y jurídico de la Ciudad de La Paz; la muestra estuvo conformada por los funcionarios públicos de las oficina de derechos reales, la oficina de unidad de catastro y registro urbano; los instrumentos utilizados fueron la observación, el análisis jurídico de normas legales y la entrevista; arribando a las siguientes conclusiones: Primera.- Existe conocimiento de las normas y circulares internos que regula el funcionamiento de la entidad por parte de los funcionarios, sin embargo estas disposiciones internas no son cumplidas en su totalidad. Segunda. - Existen trámites que no son observados pero que extrañamente no son resueltos, a diferencia de los observados que, si son resueltos con celeridad, lo cual denota niveles de preferencias y pueden ser aplicables a posibles actos de corrupción, dañando la imagen de la institución. Tercera. - El consejo de la judicatura debe intervenir en la gestión administrativa. La capacidad debe soportar el funcionamiento diario con rapidez y oportunidad.

Quevedo, M. (2015). Realizó una investigación titulada *“Tipificación de sanciones a las notarías y notarios públicos en el artículo 20 de la ley notarial”* (tesis

de maestría en derecho notarial y registral). Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ecuador; con el objetivo general de elaborar un anteproyecto de reforma del artículo de la ley notarial estableciéndose sanciones administrativas, penales y civiles por el cumplimiento de las notarías y notarios públicos en el ejercicio de sus funciones; la metodología de investigación es de tipo no experimental, transversal y longitudinal; la población estuvo dirigida a los profesionales de la unidad judicial penal de la ciudad de Cantón de Ambato; la muestra estuvo conformada por 113 profesionales del derecho; los instrumentos utilizados fueron el análisis, la interpretación y la entrevista; arribando a la siguiente conclusión: La constitución ecuatoriana garantiza el servicio notarial en sus Artículos 199 y 200. Los notarios se rigen bajo el código orgánico de la función judicial y ley notarial, además de las leyes supletorias del código civil, código del comercio, entre otras leyes. También el Artículo 20 de la ley notarial establece prohibiciones, de los cuales los notarios deben cumplir a cabalidad en el ejercicio de sus funciones y en caso de incumplirlas, se consideran como infracciones notariales.

Guerrero, W. (2014). Realizó una investigación titulada "*Análisis y valoración de la prueba en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el derecho procesal civil ecuatoriano vigente*" (tesis de pregrado). Universidad Central del Ecuador; con el objetivo general de puntualizar los campos problemáticos que se derivan del análisis y valoración de las pruebas y la sana crítica de los jueces encargados de administrar justicia; utilizó la metodología de la investigación: tipo histórica - descriptiva; la población estuvo dirigida a los funcionarios de la provincia de Pichincha - Quito; la muestra estuvo constituida por 100 profesionales expertos en la materia; los instrumentos usados fueron las entrevistas y análisis; arribando a las siguientes conclusiones: Primera.- La figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio consiente el efectivo goce de derecho a la propiedad de la tierra, como una forma de perpetuar el patrimonio que tiene cada persona. Segundo. - La regularización de la posesión del bien es fundamental para asegurar la integridad de las personas, los recursos naturales y proteger el derecho a un plan de vida saludable. Por lo tanto, la difusión de la prescripción adquisitiva de domino como modo de obtener un justo título, fortalecerá el derecho a una vivienda digna.

Castillo, J. (2013). Realizó una investigación titulada “*Análisis jurídico, doctrinario y de campo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio contenida en el título XL del código civil*” (tesis de pregrado). Universidad Nacional de Loja, Ecuador; con el objetivo general de realizar un estudio jurídico, doctrinario y de campo de la institución jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio como modo de adquirir el dominio; utilizó la metodología de investigación de tipo científica y sus derivaciones; la población estuvo dirigida a profesionales del derecho de la provincia de Loja; la muestra estuvo conformada por 30 profesionales del derecho; arribando a las siguientes conclusiones: Primera.- La prescripción adquisitiva de dominio es un derecho adquirido, al igual que los otros modos de adquirir la propiedad, por ello otorgan el dominio por el solo hecho de que cumplan con los presupuestos que exige la ley. Segunda. - De ninguna forma las normas de menor jerarquía deben estar en oposición con la norma constitucional, como ocurre con la norma contenida en el título XL del código civil que se contrapone a la norma contenida en el artículo 11 y 66 numeral 26 de la constitución. Tercera. - Los derechos adquiridos son de pleno reconocimiento, por lo tanto, el modo de adquirir la propiedad o dominio a través de la prescripción adquisitiva de dominio nace y se configura por el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley, más no por declaración judicial. Por ello, se necesita reformar la norma del Título XL del código civil.

1.1.1.2. Bases teóricas de las categorías

1.1.1.2.1. Bases legales

En nuestro país existe una enorme carga procesal en el poder judicial, debido a los múltiples procesos judiciales en temas que podrían ser solucionados a través de los procesos no contenciones evitando la litis judicial, a razón de ello, en la presente investigación se ha abordado el tema de la prescripción adquisitiva por vía notarial respecto al Derecho de Propiedad, 2019 que es regulada por:

La Constitución Política de 1993 en los siguientes artículos señala lo siguiente:

- **Artículo 2° inciso 16** refiere: toda persona tiene derecho a la propiedad, y al ser la prescripción un modo originario de adquirir la propiedad, queda protegida por nuestra Carta Magna, al ser un derecho inherente del ser humano.
- **Artículo 70°** señala: el Estado garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad, que debe ser ejercitada en armonía con el “bien común”. Entendiéndose que no solo supone el derecho del propietario de explotar el bien y beneficiarse del mismo, también que éste debe reconocer en su propiedad la funcionalidad social que le es inherente. Nadie debe ser privado de su propiedad, solo se justifica únicamente por motivos de seguridad nacional o seguridad pública, pero previa compensación de justiprecio.

Por lo tanto, la propiedad reside en un derecho - deber. El propietario no vive solo ni su riqueza se origina únicamente por su esfuerzo, sino que está ligada a factores externos como las obras públicas, la actuación administrativa, construcciones realizadas por la comunidad entre otros elementos que forman parte de una sociedad en conjunto.

Según el Código Civil señala en sus artículos lo siguiente:

- **Artículo 950°.-** La persona que posee el bien inmueble en forma continua, pacífica y pública durante 10 años, puede invocar la prescripción para convertirse en propietario legal (solo en este caso se puede realizar el trámite notarial). También cuando exista posesión de 5 años con justo título y buena fe.
- **Artículo 952°.-** El poseedor que cumpla con los requisitos de la prescripción de un bien inmueble debe iniciar un proceso legal, a través de la vía civil con el fin de que se le declare como propietario. Dicha sentencia declarativa se convierte en un título para la inscripción registral de la propiedad, ello permitirá cancelar el antiguo asiento registral.

- **Artículo 953°.-** Si se interrumpió la posesión durante más de un año se pierde la prescripción, pero si se recupera la posesión antes de un año entonces se puede continuar con la prescripción.

Según el Código Procesal Civil en su **artículo 504°** señala que el proceso puede ser petitionado por:

- El propietario de un bien que adolece de documentos, que ratifiquen su derecho contra su propietario inmediato o sus sucesores para conseguir el consentimiento del título de propiedad.
- El poseedor para ser declarado propietario a través de la prescripción.
- El propietario o poseedor para que se modifiquen o limiten el área o los linderos.

Según la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en asuntos no contenciosos):

Esta norma legal, ha tenido mayor repercusión dentro de la normatividad notarial, significando un gran avance en el ámbito legal porque busca descongestionar la vía judicial ofreciendo al usuario la libre elección de la vía notarial para ventilar sus asuntos no contenciosos en ciertos temas.

Estableciendo que sólo los notarios con título de abogado pueden intervenir en asuntos no contenciosos; los interesados o representantes deberán iniciar su trámite a través de una petición escrita que contenga su nombre, identificación, domicilio, motivo, derecho que le asiste, fundamento legal y firma de abogado.

Según la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Proceso para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad común) señala en sus artículos 5° y 21° lo siguiente:

- **Artículo 5°:** La función del notario es certificar y verificar (bajo responsabilidad) toda la documentación adjuntada al formulario registral, legalizando así, el trámite y permitiéndole su viabilidad, sin que medie

oponibilidad de terceros, de no ser así el caso, deberá seguirse ante la vía judicial o arbitral.

- **Artículo 21°:** La prescripción adquisitiva de dominio se declara notarialmente a pedido del interesado siguiendo el mismo proceso, en lo que sea aplicable, de los artículos 504° y 505° (requisitos adicionales) y artículo 506° (sobre la notificación, forma de los edictos y su radiodifusión) del Código Procesal Civil.

Según el Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda (Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157) en su **artículo 36°** señala: corresponde resolver notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el gestionante demuestre posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años, esté o no, inscrito el predio. En caso de estarlo el notario gestionará el registro correspondiente, como anotación preventiva del solicitado por el interesado.

Según la Ley N° 27333 Ley de Asuntos No contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones (Ley complementaria a la Ley 26662), añade tres temas que pueden ser llevados como proceso no contencioso:

- Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.
- Declaración notarial de formación de títulos supletorios.
- Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas.

Dicha ley en su **artículo 5°** establece, que la tramitación de la prescripción adquisitiva se realizará exclusivamente ante el notario del lugar donde se sitúe el bien inmueble (art. 21 de la Ley N° 27157), previa certificación cumpliendo los requisitos exigidos por ley (primer párrafo del art. 950 del C.C.)

1.1.1.2.2. Bases teóricas

Para abordar este tema, fundamentare las bases teóricas en las bibliografías pertinentes a la materia y diversos estudios, realizados por la doctrina en los que se aborda la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, el derecho notarial y

la propiedad entre ellos destaco, el realizado por Gunter Gonzales Barrón, Mónica Tambini Ávila, Alberto Vásquez Ríos, y Pedro Sagastegui Urteaga entre otros.

A) Concepto de prescripción adquisitiva de dominio

Es una forma de adquirir la propiedad, permite a una persona natural que haya poseído el bien en forma pacífica, pública y continua por un tiempo determinado establecido por ley, invocar su derecho a ser reconocido como el propietario o titular del bien.

Teniendo en cuenta, que la realidad misma es generadora de derechos, inclusive por encima de los derechos adquiridos con las formalidades legales correspondientes, por cuestiones de conveniencia social y en garantía al desarrollo económico, se ha recogido en nuestro marco civil la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio. Dicha institución trasciende a toda forma legal existente sobre adquisición de la propiedad, superando a las formalidades de adquisición de ésta, principalmente a la tradición, tornándose irrelevante la transmisión de propiedad como prueba de ella, solo basta con demostrar la posesión por el tiempo y con las reglas exigidas por ley, para convertirse en propietario por prescripción.

Según el Ministerio de Justicia (2018) refiere que la prescripción adquisitiva de dominio es el hecho a través del cual se reconoce el derecho de propiedad a un individuo en perjuicio de otro, que lo pierde por la posesión de un bien de manera pacífica, continua y pública durante 10 años por parte del primero.

B) Nociones generales de prescripción adquisitiva de dominio

Nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad, otorgando certeza de titularidad sobre bienes, reemplazando irregularidades de los sucesivos títulos de transmisión.

Existen numerosas nociones conceptuales de autores que refieren lo siguiente:

Según el autor Cuadros Villena (como se citó en Sagastegui, 2017) piensa que: “es el modo de adquirir la propiedad por la transformación de la posesión en derecho de propiedad, debido al transcurso del tiempo” (p. 405).

Barassi (como se citó en Sagastegui, 2017) señala que “es la adquisición del derecho de propiedad o de otro derecho real de disfrute, por la posesión no viciada (no adquirida de un modo no violento o clandestino), continuada durante un período legalmente determinado” (p. 106).

Puig Brutau (como se citó en Sagastegui, 2017) refiere que “es la adquisición del derecho de propiedad (o de otro derecho real susceptible de posesión) mediante el uso de la cosa como si fuese propia. Es el modo de adquirir el dominio y los derechos reales susceptibles de posesión, por la continuación de ésta durante el plazo de tiempo y de los demás requisitos que exige la ley” (p.360).

Según Levitán (Sagastegui, 2017) “es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica”.

La prescripción puede definirse como una situación jurídica formal de adquirir la propiedad basada en la posesión continua, pacífica y pública, durante el lapso del tiempo establecido por ley (10 años o 5 años) configurándose la transformación del poseedor del bien en propietario.

En definitiva, es relevante asumir que no solo basta que la prescripción sea un modo originario de adquirir un bien, sino que el poseedor que se comporta como propietario debe estrictamente cumplir con la función social que exige la Constitución, es decir, que cumpla con los deberes y obligaciones que exige la normativa para con la sociedad, solo así dicho poseedor prescribiente será aceptado y declarado como propietario real.

C) Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio

El fundamento esencial de la prescripción adquisitiva de dominio, es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Por lo tanto, protege el orden público, porque ha sido regulado, no solo atendiendo al interés del poseedor sino también al interés social.

Gonzales, G. (2015) manifiesta: la usucapión es un medio probativo definitivo que busca poner fin a la controversia sobre el dominio del bien. En el que el paso de un tiempo determinado deja sin importancia el origen del bien, su validez, su

sucesión, la capacidad de los otorgantes o el requisito de los títulos. Reemplazándolos con un mecanismo doctrinal y total de prueba de dominio de la propiedad. La usucapión, evita que los bienes queden desocupados o inactivos por mucho tiempo. Los preceptos legales buscan trasladar los bienes de la inacción a los fines provechosos. El fundamento de esta figura jurídica, se encuentra en la seguridad jurídica que busca acabar las luchas sobre la potestad de un bien. Es por ello, que la usucapión se convierte en un modo de resolver un problema que de otra manera no tendría solución. Si una persona posee o trabaja un inmueble abandonado por largo tiempo por su dueño, de no mediar la usucapión estaría expuesto a una reivindicación originada en títulos que podrían datar años de años. El fundamento esencial de la usucapión, es el interés social y económico de los demás.

Según Vicuña, L. (2012) el fundamento jurídico de la usucapión, se encuentra en la inseguridad que puede producir, si no se pudiera establecer el ejercicio de la propiedad, por quien ha poseído un bien por un lapso de tiempo establecido por ley, como si fuera el legítimo propietario. Por tanto, este último al haber hecho el abandono de su bien, y no ejercitado su derecho dentro del tiempo razonable que la ley establece, es sancionado económicamente con la pérdida del mismo. Se demuestra ello, porque los bienes no deben permanecer en un estado de abandono e incertidumbre jurídica, respecto del derecho que le asiste a una persona para ejercer la propiedad sobre los mismos. Esta conducta, genera inestabilidad en las relaciones jurídicas que realizan los particulares, no existiendo veracidad o legalidad por estar expuestos, que en un lapso de tiempo pierdan su derecho adquirido por falta de regulación. En tal orden, la institución jurídica de la usucapión facilita la continuidad del desarrollo económico de una sociedad, beneficiando a las personas que invierten en un bien y le proporcionan movilidad económica.

D) Naturaleza de la usucapión

De todas las formas de adquirir la propiedad, la usucapión es la institución jurídica en virtud de la cual, la parte dentro del proceso está imposibilitada para ejercer un derecho, fuera del momento oportuno en que pudo haberlo hecho.

Gonzales, G. (2015) manifiesta que la usucapión se califica como hecho jurídico preclusivo, porque extingue la oportunidad procesal de realizar un acto de legalidad, después de un tiempo de inactividad por parte del propietario registral, terminando así con las eternas controversias referentes a la licitud de las adquisiciones; se da preferencia al interés de la situación de hecho del poseedor.

La ventaja es doble, ya que por un lado se suprimen circunstancias inciertas o contenciosas que siempre son perjudiciales y son originadas por el propietario que nunca, hizo nada por recuperar la posesión del bien o reclamarla judicialmente, y al mismo tiempo, se incitan las acciones de financiación y aprovechamiento económico del bien por parte del poseedor, siempre que se haya finalizado con la incertidumbre.

Es así, que la usucapión se justifica como premio al poseedor que usa y disfruta de los bienes acarreado con ello, que no solo se hace cargo de los derechos sino también de las obligaciones y deberes que trae consigo la propiedad.

Finalmente, los conflictos de titularidad quedan superados a través de este mecanismo de prueba absoluta de la propiedad.

E) Elementos de la usucapión: posesión, tiempo e inacción

Siendo la figura de la usucapión un mecanismo de solución de conflicto de la titularidad de la propiedad, nuestra legislación contempla que para que pueda ampararse en ella debe cumplirse con lo manifestado en el art. 950° del Código Civil.

Según Gonzales, G. (2015) para que se establezca la prescripción adquisitiva, se solicita del cumplimiento de los siguientes elementos legales:

- La posesión como elemento de veracidad implica el trabajo, el empeño, el goce y el esfuerzo que se le dedica a propiedad. Ésta se origina y se protege primordialmente por el trabajo que se le dedica.
- El transcurso de un largo período temporal que no haya sido interrumpido, constituye el elemento de seguridad, ya que el paso del tiempo todo lo derrota; por ende; origina y liquida derechos. El mejor título para fortalecer circunstancias en temas jurídicos es la antigüedad.

- La inacción del propietario, es la inactividad, el abandono y la inercia de la propiedad por parte del titular, es decir, quien no exige judicialmente el retorno del bien poseído por un tercero, se considera que su actuar es abstencionista, negligente e improductivo que acredita, la pérdida del dominio, aún en contra de su consentimiento.

Por lo tanto, estos elementos constitutivos son esenciales para resolver los debates o problemas de titularidad de la propiedad que tiene el poseionario. A falta de alguno de estos elementos podría ocasionar que el antiguo propietario desvirtualice la figura jurídica de la usucapión.

F) Fundamento de la posesión

La fundamentación ontológica concibe al ejercicio de la posesión en función de una sociedad cambiante. Por tal razón, la posesión debe resguardarse bien porque represente protección del interés particular del poseedor o bien porque, represente proteger la utilidad social (Vásquez, 2014).

Según Valencia (como se citó en Vásquez, 2014) señala que el fundamento peruano es ontológico, entendiéndose al ejercicio de la posesión en función de una sociedad cambiante. Por lo tanto, el interés individual y la utilidad social no se excluyen al contrario, se integran recíprocamente, por lo que la protección que se le da al poseedor no solo es individual sino también social.

Esta reciprocidad aparente entre la protección jurídica del interés particular del poseedor y la protección de la utilidad social, nos fuerza en ahondar más en el fundamento de cada una de ellas:

1) Protección del interés particular del poseedor

La posesión es signo, apariencia y visibilidad del derecho que otorga la presunción de que el poseedor es el dueño o titular del derecho hasta que se compruebe lo contrario (Vásquez, 2014).

Clemente Diego (como se citó en Vásquez, 2014) refiere que la posesión es el objeto, el contenido del derecho de la propiedad, de tal forma, que la propiedad, sin la posesión es nada, dando como resultado la justificación de la acción reivindicatoria para el propietario no poseedor, desprendiéndose un enorme valor

práctico: presumiendo que el ejercicio legítimo de la posesión pertenece a la presencia de un derecho patrimonial

Vásquez (2014) indica que el fundamento de la protección del interés particular del poseedor surge de la presunción de inocencia, que beneficia a toda persona; del hecho (factum) como hecho real y evidente con relación a un derecho (ius) que debe ser demostrado, en tal caso cabe preguntarse ¿por qué entonces, no se protege al propietario?

Puig (como se citó en Vásquez, 2014) señala que ante esta pregunta se puede responder que la posesión, es la forma más vidente de ejercer la propiedad, por lo que se presupone que quien está poseyendo el bien y se conduce como dueño es propietario.

Vásquez (2014) distingue dos procesos dentro de la existencia misma del derecho:

- El de **la titularidad del derecho** que es el proceso a través del cual el derecho se prueba en virtud de un título o poder jurídico.
- El de **su ejercicio durante un tiempo determinado**, es el proceso mediante el cual, el derecho es probado por la actuación durante un tiempo determinado sin importar que se realice por el solo valor de un título, porque el ejercicio o actuación es poder de hecho. Es la práctica de la titularidad que se supone existente hasta que no se refute lo contrario. Es por ello, que la usucapión convierte ese ejercicio en titularidad.

2) **Protección de la utilidad social de la posesión**

El poseedor, al ejercitar su posesión sobre un bien, le otorga un valor, que es la tasación moral y económica de la utilidad de su ejercicio con relación a la valoración colectiva, que la sociedad otorga al defender tal posesión. Pero existe el riesgo al que se expone el ordenamiento jurídico cuando exista, el caso en donde el poseedor de mala fe esté amparado por la tutela posesoria, o cuando se dé el caso de el que tenga mejor derecho. La protección posesoria es protección de la paz general, la sociedad no tolera que el lesionado reaccione contra la realización del derecho. En conclusión, el fundamento de la protección de la utilidad social de la posesión reside en la protección de la explotación económica de los bienes,

garantizando la tranquilidad del trámite en todas sus formas, por ser el elemento esencial del bienestar económico de la sociedad en general, (Vásquez, 2014).

G) Concepto y clases de posesión

1) Concepto

La posesión es el poder de hecho que la persona ejercita de una forma efectiva e independiente sobre un bien, con la finalidad de beneficiarse económicamente; tal poder se resguarda jurídicamente, con exclusión de saber, si pertenece o no la existencia de un derecho (Vásquez; 2014).

Nuestro Código Civil en su artículo 896° señala que “la posesión es la actuación de hecho de uno o más facultades inherentes a la propiedad”. Estas facultades o poderes son usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Avendaño (como se citó en Vásquez, 2104) refiere que sobre este precepto, resulta claro que para garantizar el uso económico del bien debe otorgársele al poseedor, el derecho de usar, de disfrutar y de servirse del bien. Por lo que, para que exista la posesión basta que se manifieste alguno de ellos (Vásquez, 2014) “por lo tanto, quien ejercita la facultad de usar o disfrutar del bien, tiene la posesión”.

En conclusión, la posesión desempeña una función de legitimación, por lo que determinados comportamientos sobre las cosas, reconocen que un sujeto sea calificado como titular de un derecho sobre ella, permitiéndole ejercer en el tráfico jurídico las facultades originadas de aquél, dando como resultado que los terceros confíen en dicha imagen (Casación N°2229-2008-Lambayeque).

2) Clases de posesión

El artículo 905° del Código Civil señala que “el poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”.

a) Posesión inmediata

Es el que acepta el bien llamado también intermediario posesorio. Por ejemplo: usufructuario, acreedor prendario, arrendatario, comodatario, precario, etc.

Es el poseedor temporal en poder de un título, efectúa una acción de posesión referente a un bien que no es de su propiedad. Por ello, a la terminación del plazo, el poseedor inmediato está forzado a entregar el bien.

b) Posesión mediata

Es el que realiza la tradición denominado “tradens”. Por ejemplo: el nudo propietario, deudor prendario, arrendador, comodante, etc.

Es aquél que ostenta o tiene el bien, pero no la ejecuta, es quien entrega temporalmente del bien que habitualmente es de su propiedad. Es identificado como dueño por el poseedor inmediato.

c) Servidor de la posesión

Es aquél que no es poseedor porque se encuentra en vínculo de subordinación a razón de otro, cuida la posesión en nombre de éste y en obediencia de órdenes e instrucciones suyas (artículo 897° del Código Civil).

d) Posesión ilegítima de buena fe

Se presenta cuando el poseedor cree en su legitimidad, por error de hecho o derecho o por ignorancia sobre el vicio que invalida su título (artículo 906° del Código Civil).

El error de hecho, es cuando el comprador le da una valoración de verdad a una realidad que no la tiene. Y el error derecho es cuando el comprador, le da una valoración de verdad jurídica al aspecto del derecho que se declara como tal. Por otro lado, la ignorancia es el desconocimiento de que en la adquisición pudiera haber algún vicio que pueda invalidarla, (Vásquez, 2014).

e) Posesión precaria

Es la posesión que se ejecuta sin ningún título o cuando el que se tenía ha fenecido (artículo 911° del Código Civil).

Es el propio poseedor *per se*, en otras palabras, es quien posee sin tener más derecho real que lo ampare, es decir, es un poseedor sin título posesorio alguno sin que conste el origen o razón que valide su tenencia sobre la propiedad, (Lama, 2014).

Según el Código Civil peruano (como se citó en Lama, 2014) señala que:

- Aquél que es poseedor precario no necesariamente ha recibido el bien de forma temporal a través de la mediación posesoria.
- El precario no es poseedor inmediato, ni tampoco el propietario es un poseedor mediato.
- El poseedor inmediato posee en razón de un título. Por el contrario el precario no posee ningún título.
- Si por cualquier motivo fenece el título que entregó el poseedor mediato al poseedor inmediato, éste se vuelve precario. Por ejemplo, es el caso del arrendatario, que se le venció el contrato, y el arrendador le exige la entrega del bien arrendado.

H) Clases de la prescripción adquisitiva

Se establecen dos clases:

1) Prescripción adquisitiva larga y extraordinaria:

El primer párrafo del artículo 950° del Código Civil refiere que se adquiere la propiedad como propietario a los 10 años cuando la posesión sea continua, pacífica y pública

a) Posesión continua:

Es la posesión que se ejerce de forma permanente, sin que exista interrupción natural (si se pierde la posesión o se es privado de ella a causa de actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien) o jurídica (cuando se reclama judicialmente al poseedor).

Para suponer la presencia de la posesión, ésta debe probarse a través de una continuación regular de hechos de posesión, estos dependerán de la propia naturaleza del inmueble. Se conserva la posesión aun cuando se esté impedido a causas por hechos de naturaleza pasajera (artículo 904° del Código Civil), por ejemplo, a causa de desastre natural como las inundaciones, huaycos y terremotos. La interrupción del término prescriptorio se halla en el artículo 953° del Código Civil se observan dos tipos de interrupción: **i) Interrupción civil**; si el poseedor ha perdido a causa de un proceso en su contra. **ii) Interrupción natural**; si el poseedor

es privado de ella, por actos del propietario o de un tercero. En ambas situaciones cesa si el poseedor recobra la posesión antes de 1 año, o por sentencia se le restituye (Vásquez, 2014).

b) Posesión pacífica:

El poseedor que se conduce como propietario debe poseer la propiedad en forma normal o pacífica sin que medie fuerza, violencia o intimidación. No podría entenderse que alguien que posee el bien en forma conflictiva pretenda realizar la prescripción, (Vásquez, 2014).

La Real Academia Española la define como algo tranquilo sosegado que no provoca luchas o discordias. Por lo tanto, se debe entender que la posesión pacífica debe ser interpretada como aquella que se practica sin perturbación y con aceptación de los demás miembros de la sociedad.

c) Posesión pública:

Se materializa mediante actos que sean de comprensión pública que expresen hechos económicos sobre el bien.

Radica en el hacer por parte del poseedor, es decir, que se conduzca sobre el bien como propietario. La función de legitimación se apoya en la publicidad posesoria, lo que indica que sea conocida por todos, eliminando así todo acto de clandestinidad. Asimismo, en la posesión pública, la clandestinidad permanente vicia completamente la posesión, esta debe revelarse con la finalidad de que los terceros y el propietario registral asientan la existencia del posesionario (Vásquez, 2014).

d) Como propietario:

Se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión. La posesión en concepto de dueño tiene doble significado:

En sentido estricto, corresponde al actuar del poseedor como propietario de la cosa, ya sea porque lo es o porque pretende serlo.

En sentido amplio, el poseedor en concepto de dueño, es aquél que se conduce con el bien como titular de un derecho apto de posesión, que son los

derechos reales, pero no todos, y algunos otros derechos, que, aunque no siendo reales admiten su uso prolongado (Casación N°2229-2008-Lambayeque como se citó en Hernández Gil).

2) Prescripción corta u ordinaria

El segundo párrafo del artículo 950° del Código Civil refiere que se adquiere la propiedad como propietario a los 5 años cuando exista el justo título y la buena fe.

a) Justo título

Es el acto jurídico constitutivo de derecho, que une todos los requisitos requeridos por ley, cuya finalidad es la transmisión de la propiedad, pero ésta se encuentra viciada por la falta del derecho de disposición del bien, por parte del transfiriente. Sin embargo, es la causa jurídica que ha producido la posesión del prescribiente, (Vásquez, 2014).

Lafaille (como se citó en Vásquez, 2014) piensa que esta apreciación se basa en que, cuando se exige justo título, no es un acto que proviene del propietario registral, ya que es contra él, que la ley concede la prescripción y es precisamente el vicio producido por la falta de derecho de propiedad en el causante de la transmisión, es por ello, que la prescripción tiene por objetivo subsanar.

b) Buena fe

Es el componente esencial de la prescripción abreviada o corta, nuestro ordenamiento legal establece que la buena fe y el justo título forman componentes diferentes, pero que unidos pueden dar origen a la usucapión. Según el artículo 914° del Código Civil supone la buena fe del quien posee, principio conducido a beneficiar el fortalecimiento de las situaciones de hecho, aunque, casi en la totalidad de los casos, es muy complicado demostrar la presencia de la buena fe. Para tal caso, se traslada la carga de la prueba de la mala fe del poseedor prescribiente a la persona que se opone. En lo concerniente al segundo párrafo del artículo 914° del Código Civil dicha presunción de buena fe, no beneficiará al poseedor si el bien esta registrado a nombre de otro, porque ello se considera que la inscripción es prueba de dominio del bien, (Vásquez, 2014).

Se configura la buena fe cuando exista error de derecho o por ignorancia en el momento que se haya obtenido el bien, no debe hallarse ninguna probabilidad de duda por parte del comprador de que se está comprando del real propietario.

I) Concepto de derecho de propiedad

La legislación no la define, pero si especifica una serie de facultades en base a los derechos del dueño. Es así que el Código Civil en su artículo 923° señala “como noción de la propiedad a la potestad jurídica que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debiendo ejercitarse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. También son denominados poderes inherentes.

Albaladejo (como se citó en Vásquez, 2014) refiere “el poder pleno es poder total dentro de los límites en los que la ley lo concede sobre la cosa, o, si se quiere, dentro de los límites en los que la ley admite que alcance el señorío sobre las cosas” (p.269). Se advierte que, al decir poder pleno, esto no significa que sea ilimitado ya que es la misma ley quien limita al derecho de propiedad.

Según nuestra Constitución de 1993 en su artículo 70° señala que el Estado garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad, que debe ser ejecutada en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Solo por la expropiación, se puede dar la privación de la propiedad, siempre que sea por razones de seguridad nacional o necesidad pública manifestada por la ley y previa entrega compensatoria justipreciada.

La propiedad es el derecho civil patrimonial que entrega un poder jurídico pleno, pero no ilimitado, sobre un bien al dueño en base a cuatro facultades importantes sujetadas a estar en armonía con el interés social. Entendiéndose que no solo supone el derecho del propietario, de explotar el bien y beneficiarse del mismo. Sino que también éste debe reconocer en su propiedad la funcionalidad social que le es inherente. Por lo tanto, la propiedad reside en un derecho - deber relacionada directamente con la sociedad a la que pertenece.

J) Contenido esencial de la propiedad

Según la Constitución Política de 1993 en su artículo 2 inciso 16, refiere como “derecho fundamental que tiene toda persona al derecho a la propiedad”.

Asimismo, establece en su artículo 70° que se fundamenta como un derecho inherente e inviolable del ser humano, orientado al bien común con el fin de favorecer a la sociedad a la que pertenece.

Chaname (como se citó en Berrocal, 2017) refiere que la Carta Magna considera el derecho a la propiedad como un derecho esencial de los ciudadanos, el límite de su contenido estará a cargo de las leyes ordinarias sujetándose en algunos casos al bien común. Estas leyes no podrán acortar su contenido social porque decaerían en inconstitucional.

Baeza (como se citó en Berrocal, 2017) indica que el contenido esencial del derecho de propiedad funda el límite a la actuación del Estado y la razón que otorga diferenciar entre la disposición de los derechos y la expropiación de los mismos, en la actual constitución el derecho de propiedad se caracteriza por ser:

- **Exclusivo** porque corresponde a un solo individuo con expulsión de cualquier otra persona lo cual implica, a que el dominio conceda la titularidad del bien a un solo individuo.
- **Perpetuo** porque el derecho de propiedad no se pierde más que con el exterminio del bien. Excepto la voluntad contraria del propietario, la expropiación, el dominio revocable y fiduciario, y la propiedad intelectual.

Se muestra que la usucapión establece una excepción a la perpetuidad del dominio por el no ejercicio. Pero no es así, ya que cuando alguien obtiene el bien por prescripción, no es porque se acabó el dominio por el simple hecho de que su titular no la ejercite, sino porque otra persona posee, el bien en las mismas condiciones como propietario durante el tiempo establecido por la ley, (Vásquez, 2014).

El contenido de la esencia de la propiedad, se basa en el cumplimiento del bien común estableciéndolo como un derecho y un deber por parte del titular, cuyo propósito sea el bienestar de la sociedad en conjunto.

La exclusividad y perpetuidad de la propiedad, está directamente ligada por un lado al dominio del bien por una sola persona, cuya consumación otorgará la titularidad del bien. Y por otro lado, si ese dominio se ejerce durante largo tiempo

(10 años) de manera pública, continua y pacífica garantizará la perpetuidad de la propiedad.

K) El notario y el ejercicio de la función notarial

El desempeño de la función notarial está regulado en el Decreto Legislativo N° 1049 (Decreto Legislativo del Notariado) y de su reglamento.

1) El notario

El Ministerio de Justicia (como se citó en Gonzales, 2009) manifiesta que el notario desempeña una exigencia social, al proporcionar de seguridad y confianza a los vínculos jurídicos privados, favoreciendo la circulación de los bienes e incentivando la producción, el crédito y el desarrollo económico en general.

Según el artículo 2° del D. Leg. N°1049 señala que el notario es el profesional del derecho autorizado por el Estado y facultado para dar fe de los actos y contratos que se realicen ante él.

Así mismo, reside en:

- Legaliza la voluntad de los interesados,
- Redacta los mecanismos adecuados a ese fin,
- Concede legalidad a los documentos que le son entregados previa evaluación y contraste con los documentos originales.
- Guarda los documentos originales y
- Remite traslados que dan fe de su contenido.
- Igualmente, su función incluye la verificación de los hechos y el procedimiento de asuntos no contenciosos.
- El notario no es funcionario público para todo efecto legal, solo para algunos casos que indica el ordenamiento jurídico.

Ríos Helling (como se citó en Tambini, 2014) indica que el notario es un delegado del Estado en la función fedante, la cual originalmente le pertenece. Considera que esta se le encomienda por un acto de autoridad, pero es tenido como un particular que no forma parte de su aparato burocrático al que, sin embargo, se le vigila e impone deberes.

El notario es un abogado especializado, con experiencia que cumple en forma privada una función pública, delegada por el Estado. Da fe de actos jurídicos como contratos o realiza procedimientos no contenciosos como el de la prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, su función es adecuar la voluntad de los interesados a las normas de nuestro ordenamiento jurídico. Velando así el cumplimiento estricto de la ley.

2) Ejercicio de la función notarial

Según el artículo 3° del D. Leg. N°1049 refiere que el notario ejecuta su función con carácter personal, autónomo, exclusivo e imparcial. La actuación personal de la función notarial no impide la ayuda de empleados del despacho notarial para cumplir actos adicionales, o conectados que contribuyan a su desarrollo, conservándose la responsabilidad exclusiva del notario.

Según el artículo 5° del reglamento del D. Leg. N1049 señala que la función fedante y formalizadora de mecanismos protocolares y extra protocolares que cumple el notario comprende:

- La actividad de orientación imparcial a los interesados a que se describen en los artículos 27 y 99 del Decreto Legislativo.

Artículo 27°. – **Efectos:** el notario informará a los interesados sobre las consecuencias legales de los instrumentos públicos notariales que está autorizando. Para los instrumentos protocolares dejará constancia de este hecho.

Artículo 99°. – **Identificación del notario:** antes de la facción del acta, el notario dará a conocer su condición de tal, y que ha sido solicitada su actuación para aprobar el instrumento público extraprotocolar.

- De calificación de la legalidad, del otorgamiento del acto o contrato que se solicita;
- Le corresponde, la autoridad de requerir la presentación de requisitos, instrumentos previos o comprobantes que certifiquen el cumplimiento de obligaciones tributarias, que sean obligatorios para concretar el acto o contrato.

- Por ningún motivo, en su calidad de notario está autorizado a expedir resoluciones.

La función cautelar y preventiva que desempeña el notario significa que la formalidad de los instrumentos públicos notariales se desempeñe con las normas que tutelan para cada uno de los casos.

L) Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial

Es considerado como asunto no contencioso, porque no existe contienda o controversia de intereses. Su objeto es buscar la legitimación de una situación jurídica mediante la confirmación de ciertos hechos, sin oponibilidad de terceros.

Gálvez (como se citó en el Ministerio de Justicia, 2018) manifestó que, con la finalidad de otorgar a las personas de un mecanismo alternativo al judicial, el Poder Legislativo en julio del 1999 decretó la Ley N°27157, así como la Ley N°27333, la misma que ha confirmado ser un mecanismo efectivo para el saneamiento de inmuebles.

El Ministerio de Justicia (2018) señala que, de acuerdo con su alcance ha merecido una constante observación, por parte del poder ejecutivo en su interés por salvaguardar los derechos de las personas y garantizar que su gestión sea no solo rápida sino eficaz, otorgándole una serie de requerimientos que deben consentir una mayor publicidad sin perjudicar la celeridad que lo califica, asumiendo como principio la protección de los derechos de los titulares.

Así el cúmulo normativo reservado a regular el trámite de las solicitudes de declaración de prescripción adquisitiva, de dominio en sede notarial está encaminado no solo a otorgar un título seguro al interesado, sino también de proteger a quienes crean que pueden ver afectados sus intereses con dicho trámite, de allí el carácter garantista y público del procedimiento

1) Regulación

Según el artículo 21° de la Ley 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Proceso para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad común).- La prescripción adquisitiva de dominio se declara notarialmente a pedido del

interesado siguiendo el mismo proceso, en lo que sea aplicable, de los artículos 504° y 505° (requisitos adicionales) y artículo 506° (sobre la notificación, forma de los edictos y su radiodifusión) del Código Procesal Civil,

Según el artículo 36° del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda Corresponde resolver notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el gestionante demuestre posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años, esté o no inscrito el predio. En caso de estarlo, el notario gestionará el registro correspondiente, como anotación preventiva de lo solicitado por el interesado, y

Según el artículo 5° la Ley N° 27333 (Ley de Asuntos No contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones) ley complementaria a la Ley 26662. El procedimiento de la prescripción adquisitiva se realizará únicamente ante el notario del lugar donde se sitúe el bien inmueble (art. 21 de la Ley N° 27157), previa certificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por ley (primer párrafo del art. 950 del C.C.).

Además de lo expuesto, en el artículo precedente, es necesario que se cumpla los siguientes presupuestos:

- El inmueble materia de prescripción debe situarse en zona urbana,
- El inmueble debe estar inscrito en registros públicos,
- Sobre el inmueble puede o no existir una edificación (fábrica) y no haber sido inscrita en la partida registral del inmueble. (Tambini, 2014, p.343).

2) Trámite

Contemplado en el artículo 21° de la Ley N° 27157:

- La solicitud se gestionará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por la Ley N°26662, pero sin contravenir lo expuesto en la Ley N° 27157 y la presente ley.
- El notario certificará que se efectúe con los requisitos especiales del artículo **505°** siguientes incisos del Código Procesal Civil:

Inciso 1, indicar el tiempo de la posesión, la fecha y forma de adquisición, el nombre del propietario registral, nombre y lugar de notificación de los propietarios colindantes.

Inciso 2, descripción suscrita por ingeniero o arquitecto debidamente visado por la municipalidad, presentando planos de ubicación y perimétricos.

Inciso 3, presentación de copia literal de los últimos 10 años.

Inciso 4, presentación de declaración testimonial de 3 a 6 personas mayores de 25 años, quienes deberán testificarán que conocen al peticionante, especificando el tiempo de la posesión del inmueble por parte del mismo.

- El notario dispondrá publicar un extracto de la solicitud en tres oportunidades con intervalos de tres días en el diario oficial El Peruano u otro de circulación nacional, indicando el nombre y dirección del notario donde se realiza el trámite. También requerirá la anotación preventiva de la solicitud ante el registro correspondiente.
- El notario notificará a los interesados y colindantes con direcciones conocidas y situará carteles en el inmueble materia de prescripción adquisitiva.
- El notario está obligado a constituirse en la propiedad objeto de la solicitud, levantando un acta de presencia comprobando la posesión pacífica y pública del interesado. También deberá señalar la descripción y características del inmueble, asimismo, la declaración de los propietarios de las propiedades colindantes.
- Pasado el término de 25 días desde la última fecha de publicación, sin mediar oponibilidad, el notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad por prescripción. Si se eleva la solicitud a escritura pública, se adjuntarán los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el notario crean convenientes, acompañándose al registro como parte notarial exclusivamente el formulario registral correctamente llenado. Pero si se elige presentar a Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

- Si se presenta oponibilidad de un tercero el notario dará por terminado el trámite y lo informará al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral pertinente. El solicitante deberá seguir la vía judicial.
- El notario deberá presentar a Registros Públicos copias certificadas de los planos que señala la Ley N° 27157.
- El formulario registral suscrito por el notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva es título suficiente para la inscripción del inmueble en el registro correspondiente, cancelando así el antiguo asiento registral.
- Los términos se referirán por días hábiles (artículo 141° C.P.C.)
- El trámite también comprende a los terrenos situados en zonas urbanas que no tengan construcciones.

La regulación de esta vía, ha ido especificando la competencia del notario, como es el caso de la tramitación de la prescripción adquisitiva que se ejecutara únicamente, ante el notario del lugar donde se ubique el bien inmueble. La actuación del notario debe ser diligente y precautoria en el cumplimiento de todos los preceptos de la ley, en lo que sea aplicable, de los artículos 950° (primer párrafo), 504°, 505° (requisitos especiales) y artículo 506° del Código Civil. Así mismo, deberá validar toda la documentación presentada por el interesado.

M) El derecho del debido proceso

Según el Ministerio de Justicia (2013) señala lo siguiente:

- El debido proceso nace en el “*due process of law anglosajon*”, que está formado por:
 - El debido proceso adjetivo**, referido a las garantías procesales que garantizan la vigencia de los derechos fundamentales; y
 - El debido proceso sustantivo**, que ampara a los ciudadanos de leyes contrarias a los derechos fundamentales.
- En nuestro país el Tribunal Constitucional sustenta que el debido proceso presenta dos expresiones:

Expresión formal, que abarca los principios y reglas vinculadas a las formalidades que se sujetan a todo proceso judicial (el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación); y

Expresión sustantiva, vinculada con el modelo de razonabilidad y proporcionalidad que toda resolución judicial debe obedecer.

- Al respecto la Constitución Política de nuestro país, en su artículo 139° numeral 3 indica: que el debido proceso establece un principio de la función jurisdiccional, este principio rector que debe ser contemplado por las autoridades que ejercitan la función jurisdiccional.
- Así mismo la Corte IDH señala que el debido proceso abarca todos los requisitos que deben realizarse para garantizar la apropiada defensa de las personas cuyos derechos u obligaciones están bajo consideración judicial.

Por todo lo mencionado, se señala que el debido proceso establece un principio - derecho que asegura que todos los ciudadanos puedan solicitar la defensa de sus derechos, la solución de sus discusiones y la aclaración de alguna incertidumbre jurídica a través de un proceso abastecido de garantías mínimas (formales y sustantivas).

N) Principios del procedimiento administrativo

El procedimiento administrativo, es el conjunto de intervenciones administrativas gestionadas en las entidades, cuyo objetivo es la expresión de un acto administrativo, que promueve efectos jurídicos individuales sobre el interés, las obligaciones o derechos de los administrados.

Según la Ley 27444 Ley de Procedimiento Administrativo general señala en su artículo IV los siguientes principios:

- **Principio de legalidad:** es el respeto a la Carta Magna, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.
- **Principio del debido procedimiento:** los administrados disfrutan de todos los derechos y garantías inseparables al debido procedimiento administrativo, que abarca el derecho a exponer sus argumentos, a proponer

y producir pruebas, y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se guía por los principios del derecho administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

- **Principio de impulso de oficio:** es la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias que son impulsadas por la entidad administrativa.
- **Principio de razonabilidad:** es la adaptabilidad de las decisiones de la autoridad entre los medios a emplear y los fines públicos que debe tutelar.
- **Principio de imparcialidad:** es el trato igualitario entre la tutela y el tratamiento frente al procedimiento.
- **Principio de informalismo:** es la interpretación favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, los derechos e intereses no son afectados por los aspectos formales, que se pueden subsanar dentro del procedimiento siempre que no afecte a terceros o al interés público.
- **Principio de presunción de veracidad:** admite prueba en contrario, se presume que el trámite responde a la verdad de los hechos que se afirman.
- **Principio de conducta procedimental:** todos los que participen del procedimiento deben conducirse bajo el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe procesal.
- **Principio de celeridad:** es la diligencia y rapidez de las actuaciones procesales que consientan lograr una decisión en tiempo razonable sin que se vulnere el respeto al procedimiento o al ordenamiento.
- **Principio de eficacia:** prevalece el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental sobre formalismos que no incidan en la validez.
- **Principio de verdad material:** es la verificación plena de los hechos que son motivo de decisiones.
- **Principio de participación:** es el acceso a la información que administren las entidades excepto las que afecten a la intimidad personal seguridad nacional las que sean excluidas por ley.

- **Principio de uniformidad:** es el establecimiento de requisitos similares para trámites similares.
- **Principio de predictibilidad:** es la información, veraz, completa y confiable sobre cada trámite que permite tener certera noción del resultado final que se obtendrá.
- **Principio de privilegio de controles posteriores:** es la fiscalización posterior. De la información presentada.

N) Concepto y garantías del debido procedimiento administrativo.

El Ministerio de Justicia (2013) señala que el debido procedimiento administrativo compone un principio-derecho que otorga a los administrados derechos y garantías sobreentendidas a un procedimiento regular y justo. Este principio-derecho debe ser cumplido por la administración pública en la tramitación de los procedimientos administrativos que llevan a la creación, modificación o extinción de un derecho o la exigencia de una obligación o sanción.

Por consiguiente, acorde con lo que expresan las cortes, el debido procedimiento administrativo está constituido por garantías:

1) Derecho a la notificación

Es el derecho a ser informados a tiempo de cómo se está llevando el estado del procedimiento. La notificación involucra informar a las partes o a quienes gocen de legítimo interés, la ejecución de una diligencia o actuación procesal, o la decisión aprobada por la administración pública en el ámbito de un procedimiento administrativo. Las resoluciones formuladas tienen que ser realizadas mediante vías apropiadas (correo, telégrafos, entre otros) que proporcionen tener constancia de su ejercicio y de las condiciones en las que se desarrolló.

2) Derecho de acceso al expediente

Permite informar a través del acceso y lectura del expediente de cuál es el estado del procedimiento administrativo (numeral 3 del artículo 55° de la L.P.A.G.). Los administrados gozan el derecho de acceder a los documentos, antecedentes, estudios, informes y dictámenes comprendidos en el expediente administrativo en cualquier período de su diligencia, excepto la información que afecte el derecho a

la intimidad personal o familiar, por razones de seguridad nacional, el secreto bancario, tributario, comercial e industrial. La petición de acceso podría solicitarse oralmente y se otorga de inmediato sin obligación de resolución expresa (artículo 160° de la LPGA).

3) Derecho a la defensa

Es de naturaleza procesal, indica que todo administrado tiene derecho a exponer los argumentos que sustentan su defensa (numeral 1.2 del artículo IV del título preliminar de la LPGA). También se acepta, que la persona tiene derecho a contar con un plazo razonable de 5 días para ejercer su derecho de defensa, y tenga la oportunidad de contradecir y argumentar en su defensa (artículo 234° LPGA).

4) Derecho a ofrecer y producir pruebas

Permite entregar los medios de prueba que sean pertinentes para argumentar, certifica que la potestad administrativa actúe y evalúe cada una de las pruebas aceptadas antes de anunciar su dictamen (numeral 1.2 del artículo IV del título preliminar de la LGPD).

5) Derecho a una decisión motivada y fundada en derecho

Permite exhortar a la administración pública que manifieste los motivos de hecho y derecho que respaldan su decisión. No son admisibles como motivación de fundamentación generales o vacías, contradictorias o insuficientes.

6) Derecho a la presunción de licitud

Se fundamenta en el principio in dubio pro homine, se presume inocente a una persona mientras la autoridad no demuestre su culpabilidad (literal “e” del numeral 24 del artículo 2° de la Constitución Política). Asimismo, el Tribunal Constitucional señala que el derecho de presunción de inocencia en sede administrativa, funda la prohibición de trasladar la carga de la prueba al imputado.

7) Derecho al plazo razonable

Exige que los procedimientos administrativos se desenvuelvan sin demoras ilegales y dentro de los plazos señalados por ley. Este derecho evita que los

administrados, se mantengan largo tiempo sin certeza sobre la especificación de sus derechos y obligaciones, perjudicando sus intereses y favoreciendo a un ambiente de inseguridad jurídica

El Tribunal Constitucional indica que la personalidad razonable de la duración de un procedimiento se debe considerar según las circunstancias de cada caso y teniendo en cuenta:

- La complejidad del tema,
- El comportamiento del solicitante,
- La forma en que el asunto ha sido llevado por las autoridades administrativas
- Las consecuencias que la demora ocasiona en las partes.

Asimismo, la inobservancia de los plazos no crea directamente que las resoluciones finales sean declaradas inválidas.

En conclusión, el supremo al analizar la Constitución indica que las autoridades administrativas deben cumplir con los principios de impulso de oficio, celeridad y simplicidad, impidiendo la demora inútil en la tramitación de los procedimientos administrativos.

8) Derecho a ser investigado por una autoridad competente

La doctrina sustenta que la competencia es el ambiente de atribuciones de los entes y órganos determinadas por el ordenamiento jurídico.

Las autoridades están obligadas a apreciar de oficio, su competencia para iniciar o proseguir un procedimiento administrativo, conservando las reglas ajustables al caso (materia, territorio, tiempo, grado o cuantía).

La garantía de ser juzgado por una jurisdicción cualificada muestra dos alcances:

- La imposibilidad de ser sometido a un procedimiento ante una autoridad que carece de competencia para solucionar un determinado debate.
- Que la competencia de las entidades se localice previamente establecidas por ley.

En conclusión, el sometimiento a una autoridad no competente viola el derecho al debido procedimiento, el principio de legalidad y la seguridad jurídica.

9) Derecho a ser investigado por una autoridad imparcial

Las autoridades administrativas proceden sin ningún tipo de discriminación entre los administrados, concediéndoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo acorde al orden jurídico y con vigilancia al interés general (numeral 1.5 del artículo IV de la LPAG).

El respaldo de la autoridad imparcial garantiza a los administrados que sus controversias serán resueltas por un ente que no tiene ningún interés alguno o relación personal con el tema en disputa y que mantendrá una posición objetiva al momento de decidir.

La Corte IDH refiere que como garantía de la imparcialidad debe contemplarse que las partes puedan recusar a las autoridades administrativas que dirigen el procedimiento, tal como lo señala la siguiente cita: “la recusación es un instrumento procesal consignado a salvaguardar el derecho a ser juzgado por un órgano imparcial, y no un elemento constitutivo o definitorio de dicho derecho”

10) Derecho a impugnar las decisiones administrativas

No se debe confundir entre el derecho de recurrir a una decisión administrativa con la exigencia de una doble instancia administrativa, ya que este último no es un derecho fundamental del administrado. La pretensión de la pluralidad de instancias es un derecho titularizado rigurosamente en el ámbito de un proceso judicial.

El derecho a impugnar las decisiones administrativas, involucra la facultada real de poder cuestionarlas a través de los mecanismos previstos en el procedimiento administrativo. En el caso que, no se haya establecido medios impugnatorios, esta garantía permite acudir a la vía judicial para cuestionar las decisiones de la administración pública mediante el proceso contencioso-administrativo.

11) **Ne bis in ídem**

Es el derecho a no ser juzgado dos veces por los mismos hechos (cosa juzgada), es un derecho tácito que forma parte de un derecho expreso. (numeral 2 del artículo 139° de la Constitución Política)

Tiene doble configuración:

- **Material**, refiere a que nadie puede ser sancionado dos veces por los mismos hechos cuando exista identidad de sujeto, hecho y fundamento. Involucra la imposibilidad de imponer dos sanciones a una persona por una misma infracción.
- **Procesal**, indica que ninguna persona puede ser juzgado dos veces por los mismos hechos, no se puede iniciar dos procesos diferentes con el mismo objeto. Por lo tanto, se imposibilita por un lado la dualidad de procedimientos (administrativo y penal), y por otra parte la apertura de un nuevo proceso en cada uno de esos órdenes jurídicos (dos procesos administrativos con el mismo objeto).

12) **Principio de publicidad de normas procedimentales**

El artículo 93° de la Constitución Política señala que la ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial. La publicidad de las normas está relacionada con el principio de seguridad jurídica.

El Tribunal Constitucional señala que, en el entorno del derecho administrativo sancionador, la no publicación de la norma que regulariza las infracciones y sanciones establece una vulneración del derecho al debido proceso.

1.2. **Formulación del problema de Investigación**

En base a lo establecido anteriormente, se indican los siguientes problemas de investigación:

1.2.1. **Problema general**

PG ¿De qué manera la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial favorece al derecho de propiedad, 2019?

1.2.2. Problemas específicos

- PE 1 ¿Cómo la posesión de la propiedad contribuye a la prescripción adquisitiva de dominio, 2019?
- PE 2 ¿De qué manera la función del notario garantiza el proceso de la prescripción, 2019?
- PE 3 ¿Cuál es la importancia del debido procedimiento respecto de la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial, 2019?

1.3. Justificación

La presente investigación muestra el valor y lo pertinente para el ámbito jurídico, concretamente en el derecho civil, procesal civil y notarial, pues permitirá ampliar la capacidad de actuación resolutoria del notario en asuntos no contenciosos, específicamente en el tema de la prescripción adquisitiva, dispuesto en el artículo 21° de la Ley N° 27157. Es decir, favoreciendo directamente al área del derecho, pues la incorporación legislativa de estos requisitos en el área no contenciosa favorecerá al poseedor prescribiente accionar su derecho tutelado en una vía diferente a la judicial.

1.4. Relevancia

El propósito social de este trabajo es totalmente relevante, ya que su importancia radica para el Poder Judicial disminuir la carga procesal en temas de prescripción adquisitiva de dominio, ya que este tema genera mayor carga para los juzgados civiles o mixtos. Asimismo, servirá de apoyo informativo para los poseedores prescribientes, y sociedad en general, sobre un mecanismo jurídico no muy conocido, pero que garantiza la seguridad de invocar un derecho tutelado a través de la vía notarial que se realiza en tiempo corto y con menos costoso, ya que tiene la misma validez, que el de la vía judicial.

1.5. Contribución

La investigación realizada servirá de gran contribución para la difusión y conocimiento de una figura jurídica, como lo es la prescripción adquisitiva de dominio, muy conocida en la vía judicial pero que también puede invocarse a través

de la vía notarial, proporcionando solución a los poseedores de un bien inmueble que no cuentan con la titularidad registral, en un corto tiempo y con menos costo que el judicial, siempre que no exista oponibilidad y se cumpla con los requisitos establecidos por la ley civil pero también aplicable en la vía notarial como proceso no contencioso.

1.6. Objetivos de la investigación

1.6.1. Objetivo general

OG Analizar la relación de la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial respecto al derecho de propiedad, 2019.

1.6.2. Objetivos específicos

OE 1 Analizar la contribución de la posesión de la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio.

OE 2 Establecer las garantías de la función del notario en el proceso de la precepción adquisitiva de dominio.

OE 3 Analizar la importancia del debido procedimiento en la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial.

II. MARCO METODOLÓGICO

2.1. Hipótesis de la investigación

2.1.1. Supuestos de la Investigación

a) Supuesto principal

- La prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial garantizará de manera significativa el derecho de propiedad en personas naturales.

b) Supuestos secundarios

- La posesión (pacífica, pública y continua) materializada en el tiempo confirmará que la prescripción quede consolidada.
- La función del notario se deriva de la fe pública notarial, su carácter diligente y precautorio garantizara la seguridad jurídica.
- La importancia del debido procedimiento en la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial.

2.1.2. Categorías de la investigación

a) Categorías principales

- La prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial.
- El derecho de propiedad.

b) Categorías secundarias

- La posesión como base de la prescripción adquisitiva o usucapión
- La función del notario en la prescripción adquisitiva de dominio.
- La importancia del debido procedimiento administrativo se basa en el cumplimiento estricto de la ley.

2.2. Tipo de estudio

El presente trabajo de investigación tuvo un enfoque cualitativo, básico no experimental.

En el enfoque cualitativo se ha prescindido del uso de variables, porque la información recolectada no se obtiene por medio de procedimientos estadísticos u otros medios de cuantificación. La investigación cualitativa desarrolla un análisis interpretativo de los datos recolectados para luego organizarlos en un esquema explicativo teórico.

Así mismo, fue de tipo básico porque tiene como propósito crear una base de conocimientos, a partir de la abundante teoría que existe, ampliándolos y profundizándolos a través del análisis e interpretación.

Finalmente, fue de tipo no experimental, porque ha analizado las opiniones de los profesionales en la materia, mediante la descripción y aplicación de las técnicas e instrumentos de recolección de datos.

2.3. Diseño

El diseño de la investigación ha sido la teoría fundamentada y narrativa, porque es el que más se adapta al tema que se aborda.

Strauss y Corbin (2002) afirman que la teoría fundamentada proviene de todos los datos recolectados de forma ordenada y que son analizados y profundizados, a través de un proceso investigativo. Este método tiene como objetivo que la recolección de datos, el análisis y las teorías que surjan de ellas tengan estrecho vínculo entre sí.

Según Creswell (como se citó en Salgado, 2007) el diseño narrativo es un esquema de investigación y una forma de intervención, que permite aclarar y analizar puntos que no estaban claros durante la narración de una historia.

De todo lo expuesto, se afirma que este método es de gran importancia para la investigación, ya que se han buscado diversas opiniones o percepciones, a través de la recolección de datos cualitativos, con el fin de describir la realidad como la viven los entrevistados.

2.4. Escenario de estudio

En el enfoque cualitativo no se establece necesariamente el universo de los elementos que son materia de la investigación, pero si se habla sobre el escenario dónde los sujetos interactúan o se interrelacionan, ello con el objeto, de analizar in situ todos los supuestos que se han planteado. En el presente trabajo investigativo, el escenario se estableció en las oficinas de SUNARP.

2.5. Caracterización de los sujetos

Los sujetos de la investigación son elementos de gran importancia y de carácter imprescindible, porque contribuyen directamente en la obtención de la gran parte de información sobre el problema que se está investigando. Dicha información ha ayudado a la investigadora a entender el problema y realizar mejores y acertadas interpretaciones.

Los sujetos de la investigación fueron los profesionales en Derecho que laboran en las oficinas de SUNARP, sus aportes permitieron analizar y validar los supuestos planteados. Ello ha permitido, fortalecer las conclusiones y recomendaciones a las que se llegaron.

2.6. Plan de análisis o trayectoria metodológica

Acorde con lo mencionado anteriormente, se estableció en esta tesis el desarrollo de la metodología básica, con el propósito de recoger información de la realidad y proponer, en el caso concreto, la alternativa de difundir a las personas naturales que cumplan con todos los requisitos establecidos por ley, invocar la prescripción adquisitiva por la vía notarial como un proceso no contencioso, disminuyendo el tiempo y el costo del procedimiento, descongestionando así al aparato judicial.

Para ello, se realizó la interpretación argumentativa de la información recabada, sumado al análisis de todo el marco teórico, los antecedentes históricos, doctrinarios y jurisprudenciales de la normativa civil y notarial, con la finalidad de conseguir dar mayor relevancia, publicidad, y mejorar en cuestiones de validación de oponibilidad, sobre la figura de la prescripción adquisitiva notarial.

Así mismo, para el desarrollo de esta tesis se ha empleado el método cualitativo, pues se pretendió a través de la técnica de la entrevista, ejecutar un análisis de la legislación especializada en prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial, obteniendo conclusiones que permiten proponer un cambio en la estrategia de aplicación de esta figura jurídica de índole no contenciosa.

Finalmente, con relación a la trayectoria se puede resumir que la presente investigación, ha seguido la siguiente ruta:

- Especificar el tipo de investigación que se ha realizado.
- Obtener las fuentes de información para los antecedentes.
- Elegir el diseño de investigación a realizarse.
- Especificar la dimensión de la muestra.
- Seleccionar la guía de entrevista como instrumento de recolección de datos.
- Recolectar los datos obtenidos.
- Explicar y analizar los datos.

2.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En esta investigación la técnica usada ha sido la encuesta y el instrumento fue la entrevista.

Para entender el fenómeno, se eligieron informantes denominados entrevistados, su selección se define en la muestra teórico y la saturación. La muestra teórica elige casos o participantes acorde con la necesidad de precisión y refinamiento de la teoría que se ha expuesto.

La entrevista es una técnica que permite explorar, indagar y recolectar datos mediante preguntas elaboradas en forma directa o indirectas que serán resueltas por los sujetos entrevistados, los cuales constituirán la unidad de análisis (Carrasco, 2006).

Finalmente, en la entrevista se plantearon 7 interrogantes a los expertos en la materia, ello permitió identificar su opinión sobre la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial, la función del notario y el cumplimiento de debido procedimiento administrativo.

2.8. Rigor científico

La investigación está basada en la confiabilidad y la validez desde la perspectiva cualitativa: es así, que la confiabilidad permite que un estudio se puede repetir con el mismo método sin alterar los resultados con una medida de replicabilidad, y la validez es el grado de coherencia lógica de los resultados y la ausencia de contradicciones con resultados de otras investigaciones bien establecidos.

La certificación científica de este trabajo investigativo, se cimienta en la recopilación teórica, la síntesis de la información y la apreciación de los instrumentos usados. Además, para el respaldo de dicha información se ha tomado en cuenta las numerosas tesis presentadas bajo el enfoque cualitativo que se ha obtenido en los repositorios de las diversas universidades certificadas por la SUNEDU, así como la doctrina y el inmenso material bibliográfico que existe sobre el tema tratado.

La confiabilidad del instrumento para la recolección de datos se respalda en el juicio asertivo y fiable de los profesionales, expertos en el área del derecho civil, registral y notarial.

2.9. Aspectos éticos

Se entiende por Ética al conjunto de costumbres y normas que dirigen o valoran el comportamiento relacionado con la moral del ser humano en la sociedad. En tal sentido esta investigación se desenvuelve dentro de la esfera del Derecho, subsumiéndolo en la normativa ética de los Colegios de Abogados y Colegio del Notariado Peruano.

En el enfoque cualitativo de este trabajo de investigación, se consideró que la información obtenida, su análisis y su aporte guardan total congruencia con los datos para una mayor credibilidad y desarrollo.

Así mismo, se respetaron las fuentes y los derechos de autor, haciendo referencia de todo el material bibliográfico que se usó para formular las citas. También se respetó el estilo APA.

III. RESULTADOS

En este punto de la investigación, se revelarán los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a 6 Abogados Especialistas en el Derecho Civil, Derecho Notarial y Registral.

PREGUNTA N° 1

¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?

Con respecto a la primera pregunta se puede resolver que, de los 6 abogados expertos en el tema, todos respondieron de manera positiva afirmando que la prescripción es una forma de adquirir la propiedad y que solo favorecerá al poseedor que se haya conducido como propietario durante un periodo determinado por ley, debiendo cumplir con la función social que establece la Constitución y los requisitos exigidos por el Código Civil. Todo ello favorecerá a su derecho a la propiedad. Por lo tanto, se puede concluir que de la población entrevistada el 100% está a favor de la prescripción adquisitiva como generadora de derechos sobre el bien.

PREGUNTA N° 2

¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?

En relación a la segunda pregunta se puede resolver que, de los 6 abogados expertos en la materia, todos afirmaron de manera positiva que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida, más flexible y accesible en comparación con la vía judicial que demora años en resolver porque existe demasiada carga procesal en el órgano judicial. Pero advirtieron que esa rapidez dependerá de que no haya oposición de un tercero. Por lo tanto, se puede concluir que el 100% de la población entrevistada está a favor de la vía notarial porque evita la carga procesal para el poder judicial.

PREGUNTA N° 3

¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?

De acuerdo con la tercera pregunta el 100% de los abogados entrevistados coincidieron que la posesión pacífica, pública y continua es la base para iniciar el proceso prescriptorio pero que necesariamente es obligatorio acreditar o probar de manera fehaciente e indubitable esos años de vivencia a través de documentos como pagos periódicos de servicios básicos y autovalúos, certificados de nacimiento de los hijos que nacieron en la propiedad, testimoniales de los colindantes y constatación del notario. Por lo tanto, se puede concluir de las entrevistas que no solo basta la sola vivencia, sino que esta debe ser acreditada sin ninguna duda.

PREGUNTA N° 4

¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?

De la pregunta mencionada se obtiene que el 100% de los abogados entrevistados no estuvieron de acuerdo que el solo paso del tiempo o los años vividos confirmen la prescripción. Por lo que advierten que el posesionario debe certificar fehacientemente que esos años vividos se hayan dado de manera ininterrumpida y que la posesión se haya conducido de manera pacífica, continua y pública. Se concluye respaldando la postura de los entrevistados.

PREGUNTA N° 5

¿Cree usted que la función diligente y precautoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?

Con relación a la pregunta establecida el 100 % de los entrevistados consideran que el actuar del notario debería ser diligente y precautoria. Pero lamentablemente gran parte de los notarios no realizan el correcto cumplimiento del procedimiento o no actúan de acuerdo a ley, porque no se respeta el plazo de la

publicidad del trámite. Por lo que se concluye que los notarios deben actuar con correcta diligencia y ética en el cumplimiento del procedimiento establecido, de tal modo que se pueda garantizar la seguridad jurídica de la prescripción.

PREGUNTA N° 6

¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?

De la pregunta formulada se establece que el 100% de los entrevistados aceptan que la buena fe del notario es absoluta en relación directa con los documentos que ellos autentifican pero que no pueden certificar la buena fe del peticionante, por lo tanto, no pueden saber si los documentos que presentan son falsos.

PREGUNTA N° 7

¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?

Con respecto a la pregunta establecida se concluye que el 100% de los entrevistados coinciden que el debido procedimiento se deriva del principio rector del debido proceso y al mismo tiempo es un derecho que ejerce el prescribiente a que se respete las etapas los plazos y la publicidad del trámite, de tal forma que se cumpla con el procedimiento establecido y se evite la nulidad.

IV. DISCUSIÓN

En relación a los resultados obtenidos se puede describir lo siguiente con referencia a la información comprendida por cada una de las preguntas realizadas líneas arriba:

PREGUNTA N° 1: ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?	Se puede analizar que el 100% de los entrevistados han coincidido que la prescripción adquisitiva si favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente siempre que este se conduzca como propietario. En mi opinión estoy de acuerdo con tal apreciación porque la usucapión es la adquisición del dominio del bien a través de la posesión continuada del mismo durante el tiempo y las condiciones que establece la ley.
PREGUNTA N° 2: ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?	Con respecto a esta pregunta se manifiesta que el 100% de los entrevistados han coincidido que la vía notarial es más rápida y viable a diferencia de la vía judicial. Al respecto estoy de acuerdo que el procedimiento notarial se realiza con mayor celeridad respetando los plazos y la publicidad, garantizando el derecho al debido proceso debido. A diferencia de la vía judicial que demora años de años en resolver.
PREGUNTA N° 3: ¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?	En cuanto a esta pregunta se puede analizar que el 100% de los entrevistados coincide que la posesión pacífica, pública y continua es la base para iniciar el proceso prescriptorio, por lo que coincido totalmente en que la posesión debe ser acreditada irrefutablemente eliminando toda duda.

<p>PREGUNTA N° 4: ¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?</p>	<p>En este caso se advierte que el 100% de los entrevistados no estuvieron de acuerdo. Por lo que coincido totalmente con ellos, ya que no basta con los años vividos, sino que éstos deben ser probado fehacientemente con documentos, además la posesión debe ser pacífica, pública y continúa sin interrupciones.</p>
<p>PREGUNTA N° 5: ¿Cree usted que la función diligente y precatoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?</p>	<p>Con respecto a la respuesta establecida por el 100% de los entrevistados sí consideran que la función del notario debe ser diligente y precatoria en el cumplimiento del procedimiento establecido, pero en la realidad lamentablemente no se cumple. Debo admitir que gran porcentaje de notarios no respetan los plazos de la publicidad o notificación, ocasionando que no se garantice la seguridad jurídica, incumpléndose las normas notariales y éticas de la función notarial. Sin embargo, creo yo, que, por otra parte, si existe un pequeño número de notarios que si cumplen con su función notarial garantizando así la seguridad jurídica de la usucapión.</p>
<p>PREGUNTA N°6: ¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?</p>	<p>De esta pregunta se puede analizar que el 90% de los entrevistados aceptan que la función del notario se relaciona con la buena fe, en cuanto a la verificación y autenticación de los documentos presentados. Y el 10% no está de acuerdo porque afirman que la función del notario está relacionada con las diligencias y formas de conformidad que establece el D.S. N°1049. En mi opinión estoy de acuerdo con</p>

	<p>ambas posiciones ya que considero que el notario es garantista de todos los documentos que ante él se presenten, pero no pueden garantizar la buena fe del peticionante. Y a su vez afirmo que las formas de conformidad guardan estrecha relación con la buena fe notarial.</p>
<p>PREGUNTA N° 7: ¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?</p>	<p>De esta última pregunta se concluye que el 100% de los entrevistados coinciden que el debido procedimiento es un principio - derecho porque proviene del principio rector del debido proceso y es un derecho que ejerce el peticionante que se basa en el respeto por la culminación de cada etapa, plazo y publicidad. Por ello reafirmo mi respaldo en tal apreciación.</p>

V. CONCLUSIONES

- 1) La usucapión de ninguna forma vulnera el derecho a la propiedad ya que la misma Carta Magna establece que el propietario debe cumplir con la bien social, y en este caso si el propietario ha sido negligente y abandonó por más de 10 años su propiedad y nunca hizo nada ni por su bienestar ni por la sociedad a la que se debe entonces la ley castiga ese actuar y premia el poseedor prescribiente, que se ha conducido como propietario y ha permitido crear riqueza tanto para el bien como para la sociedad, declarándolo propietario a través de la prescripción adquisitiva de dominio.
- 2) La presentación de medios probatorios para invocar la prescripción es indispensable porque permite probar fehacientemente la posesión del poseedor que se conduce como propietario del bien, además de probar los años vividos con animus domini, la presentación de los medios probatorios especiales como los testimoniales de los colindantes y presentación de certificado de posesión, certificados de nacimiento de los hijos nacidos en la propiedad, recibos de pago de servicios básicos y autovalúos pagados mensual y periódicamente, permitirán crear convicción de la conducta posesoria del poseedor prescribiente.

VI. RECOMENDACIONES

- 1) Para que el poseedor invoque su derecho a la propiedad a través de la prescripción adquisitiva por vía notarial, debe tener la certeza que no existirá oposición, de lo contrario, tendrá que acudir a la vía judicial.
- 2) La normativa de nuestro país debe establecer requisitos para la oposición de la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial, sobre todo si el que presenta la oposición tiene la capacidad para obrar de tal modo que se acredite su derecho.

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

- Albaladejo García M. (2004). *La usucapión*. Madrid: Colegio de registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España.
- Arias, J. (2015). Tesis de pregrado titulada "*Bases Jurídicas e Institucionales para la Desconcentración Administrativa Jurisdiccional de Derechos Reales por Distritos Municipales*". Bolivia: Universidad Mayor de San Andrés.
- Asencio Santos O. y Calvay Flores Y. (2018). Tesis de pregrado titulada "*Implementación de Requisitos para Presentar una oposición en un Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio*". Cajamarca: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo.
- Berrocal Navarro C. (2017). Tesis de pregrado titulada "*Prescripción Adquisitiva de dominio y sus Efectos Jurídicos en el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el Distrito Judicial de Lima Norte - 2016*". Lima: Universidad de Huánuco.
- Casación N°2229-2008-Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio - fundamento 44).
- Castillo, J. (2013). Tesis de pregrado titulada "*Análisis Jurídico, Doctrinario y de Campo de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio contenida en el Título XL del Código Civil*". Ecuador: Universidad Nacional de Loja.
- Código Civil.
- Código procesal Civil.
- Constitución Política del Perú 1993.
- Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado) y su Reglamento.
- Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda.
- Ferrer, D. (2015). Tesis de pregrado titulada "*La Prescripción Adquisitiva de Dominio y su Perjuicio por Gravámenes del Propietario Registral No Poseedor*". Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Gonzales Barrón G. (2015). *La Usucapión: Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Lima: Editorial Jurista.
- Gonzales Barrón G., Lama More H., Mejorada Chauca M., Avendaño Arana F., Meneses Gómez A., Muñoz Sánchez R., ...Rioja Bermúdez A. (2014). *La propiedad: Mecanismos de Defensa*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Guerrero, W. (2014). Tesis de pregrado titulada *“Análisis y Valoración de la Prueba en los Juicios de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en el Derecho Procesal Civil Ecuatoriano Vigente”*. Ecuador: Universidad Central del Ecuador.
- Hernández Sampíeri R., Fernández Collado C., & Baptista Lucio M. (2010). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw - Hill.
- Laura, L. (2016). Tesis de pregrado titulada *“La Prescripción Adquisitiva de Dominio tramitados en Vía Notarial en la Ciudad de Juliaca”*. Juliaca: Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez.
- Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en asuntos No Contenciosos.
- Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Proceso para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad común.
- Ley N° 27333 Ley de Asuntos No contenciosos de Competencia Notarial.
- Lozano R., y Córdova A. (2017). Tesis de pregrado titulada *“Las consecuencias Jurídicas de la Atribución de Competencias al Notario para Declarar la Prescripción Adquisitiva de Propiedad Predial”*. Trujillo: Universidad Nacional de Trujillo.
- Malaver, R. (2017). Tesis de Maestría titulada *“La Fe Pública Notarial como Garantía de Seguridad Jurídica en la Legislación Penal Peruana”*. Lima: Universidad Inca Garcilaso de la Vega.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2013). *Guía sobre la aplicación del Principio-Derecho del debido Proceso en los Procedimientos Administrativos*. Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2013/09/Gu%C3%ADa-del-debido-proceso-MINJUS.pdf>
- Ministerio de Justicia. (2018). Lineamientos para la Adecuada Tramitación de Solicitudes de Declaración de Prescripción Adquisitivas de Dominio en Sede Notarial. Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2018/12/Lineamientos.pdf>
- Morán, B. (2016). Tesis de pregrado titulada *“La Prescripción Extraordinaria de Dominio de Bienes Inmuebles y su Incidencia en el Procedimiento Judicial”*. Ecuador: Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.

- Quevedo, M. (2015). Tesis de maestría titulada “*Tipificación de Sanciones a las Notarías y Notarios Públicos en el Artículo 20 de la Ley Notarial*”. Ecuador: Universidad Regional Autónoma de los Andes.
- Sagastegui Urteaga P. (2017). *Título Supletorio, Prescripción Adquisitiva en la Vía Civil y Notarial*. Lima: Librería y Ediciones Jurídicas.
- Strauss, A. y Corbin, J. (2002). *Bases de la Investigación Cualitativa. Técnicas y Procedimientos para Desarrollar la Teoría Fundamentada*. Recuperado de https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/38537364/Teoria_Fundamentada.pdf?responsecontentdisposition=inline%20filename%3DTeoria_Fundamentada.pdf&XAmzAlgorithm=AWS4HMACSHA256&XAmzCredential=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A%2F20191118%2Fus-east-1%2Faws4_request&XAmzDate=20191118T061358Z&XAmzExpires=3600&XAmzSignedHeaders=host&XAmzSignature=4f6d64cce0f7051747c4b334fbc968d6297bfe9cbf111403d9ff8de96a34b90b
- Tambini Ávila M. (2014). *Manuel de Derecho Notarial*. Lima: Pacífico Editores S.A.C.
- Vásquez Ríos A. (2014). *Derechos Reales*. Lima: Editorial San Marcos.
- Vicuña, L. H. (2012, 1 de octubre). Prescripción Adquisitiva de Dominio y Garantía Hipotecaria Inscrita sobre el Predio ¿Qué debería prevalecer? Análisis para una Futura Regulación. *Derecho y Cambio Social*. Recuperado de http://www.derechoycambiosocial.com/revista030/prescripcion_adquisitiva_e_hipoteca.pdf

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

TÍTULO: “ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019.	PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
	<p>PROBLEMA GENERAL ¿De qué manera la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial favorece al derecho de propiedad, 2019?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <p>a) ¿Cómo la posesión de la propiedad contribuye a la prescripción adquisitiva de dominio, 2019?</p> <p>b) ¿De qué manera la función del notario garantiza el proceso de la prescripción de dominio, 2019?</p> <p>c) ¿Cuál es la importancia del debido procedimiento respecto de la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial, 2019?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Analizar la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial respecto al derecho de propiedad, 2019.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>a) Analizar la contribución de la posesión de la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p>b) Establecer las garantías de la función del notario en el proceso de la prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p>c) Analizar la importancia del debido procedimiento en la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial.</p>	<p>SUPUESTO PRINCIPAL La prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial garantizará de manera significativa el derecho de propiedad en personas naturales.</p> <p>SUPUESTOS SECUNDARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • La posesión (pacífica, pública y continua) materializada en el tiempo confirmará que la prescripción quede consolidada. • La función del notario se deriva de la fe pública notarial, su carácter diligente y precautorio garantizará la seguridad jurídica. • La importancia del debido procedimiento administrativo se basa en el cumplimiento estricto de la ley. 	<p>GATEGORÍA PRINCIPAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prescripción adquisitiva de dominio a través de la vía notarial. • El derecho de propiedad. <p>CATEGORÍA SECUNDARIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • La posesión como base de la prescripción adquisitiva o usucapión. • La función del notario en la prescripción adquisitiva de dominio. • La importancia del debido procedimiento en la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial. 	<p>TIPO: Básica, no experimental.</p> <p>DISEÑO: Teoría fundamentada - narrativa</p> <p>ENFOQUE: Cualitativo.</p> <p>POBLACIÓN: Profesionales expertos en Derecho Civil Notarial y Registral.</p> <p>MUESTRA: Funcionarios públicos de SUNARP.</p> <p>TÉCNICA: Encuesta</p> <p>INSTRUMENTO: Entrevista</p>

Anexo 2: Instrumentos

ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP

TÍTULO : “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019”.

AUTOR : BACH. JOANA MARILIN GUTIERREZ GAMBOA.

PROFESIÓN/CARGO : ABOGADOS

Preguntas:

- 1) ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?
- 2) ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?
- 3) ¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?
- 4) ¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?
- 5) ¿Cree usted que la función diligente y precautoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?
- 6) ¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?
- 7) ¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?

Anexo 3: Validación de los instrumentos



FORMATO A

VALIDEZ DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION POR JUICIO DE EXPERTO

TESIS: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019.

Investigador: JOANA MARILIN GUTIERREZ GAMBOA

Indicación: Señor certificador, se le pide su colaboración para luego de un riguroso análisis de los ítems de la entrevista 1 respecto a la "Prescripción Adquisitiva de Dominio por Vía Notarial con respecto al Derecho de Propiedad, 2019" que se le muestra, marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo con los requisitos mínimos de formación para su posterior aplicación.

NOTA: Para cada ítem se considera la escala de 1 a 5
Donde:

1= Nunca	2=Casi Nunca	3= A Veces	4=Casi Siempre	5= Siempre
----------	--------------	------------	----------------	------------



**TESIS: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL
CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019.**

Item	ENTREVISTA 1: DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP	1	2	3	4	5
1	¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?					
2	¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?					
3	¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?					
4	¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?					
5	¿Cree usted que la función diligente y precautoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?					
6	¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?					
7	¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?					



PROMEDIO DE VALORACIÓN

90%. Buena

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- a) Deficiente b) Baja c) Regular Buenas e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Odalis Naylet Solf Del Jun
DNI N°: 41 96 37 88 Teléfono/Celular: 96 222 5882
Dirección domiciliaria: San Borja
Título Profesional: Cirujano Dentista
Grado Académico: Magister
Mención: Maestría en Investigación y Docencia Universitaria

Odalis Solf
Firma

Lugar y fecha: 22 / Noviembre / 2019



FORMATO B

FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Título de la Investigación: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019.

1.2 Nombre del Instrumento: ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios																				
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.																				X
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables																				X
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																				X
4. Organización	Existe una organización lógica																				X
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad																				X
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																				X
7. Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos.																				X
8. Coherencia	Entre los índices e indicadores																				X
9. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.																				X
10. Pertinencia	Es útil y adecuado para la investigación																				X

	Baja
	Regular
	Buena
	Muy buena

PROMEDIO DE VALORACIÓN
OPINIÓN DE APLICABILIDAD
90% Buena



PROMEDIO DE VALORACIÓN

90% Bueno

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Nombres y Apellidos: Odalis Naylet Solf Dolfin

DNI N°: 41863788 Teléfono/Celular: 962225882

Dirección domiciliaria: San Borja

Título Profesional: Cirujano Dentista

Grado Académico: Magister

Mención: Maestría en Investigación y Docencia Universitaria


Firma

Lugar y fecha: 22/11/2019



FORMATO A

VALIDEZ DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION POR JUICIO DE EXPERTO

TESIS: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019.

Investigador: JOANA MARILIN GUTIERREZ GAMBOA

Indicación: Señor certificador, se le pide su colaboración para luego de un riguroso análisis de los ítems de la entrevista 1 respecto a la "Prescripción Adquisitiva de Dominio por Vía Notarial con respecto al Derecho de Propiedad, 2019" que se le muestra, marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo con los requisitos mínimos de formación para su posterior aplicación.

NOTA: Para cada ítem se considera la escala de 1 a 5
Donde:

1= Nunca	2=Casi Nunca	3= A Veces	4=Casi Siempre	5= Siempre
----------	--------------	------------	----------------	------------



**TESIS: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL
CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019.**

Item	ENTREVISTA 1: DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP	1	2	3	4	5
1	¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?					
2	¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?					
3	¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?					
4	¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?					
5	¿Cree usted que la función diligente y precautoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?					
6	¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?					
7	¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?					



PROMEDIO DE VALORACIÓN

90% Bueno

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente b) Baja c) Regular Buenas e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Arturo Walter Nuñez Zubete

DNI N°: 16691279 Teléfono/Celular: 943057310

Dirección domiciliaria: Chorrillos

Título Profesional: Abogado

Grado Académico: Magister

Mención: Magister en Derechos del Niño y Políticas Públicas


Firma

Lugar y fecha: 02 / 11 / 2019



FORMATO B

FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Título de la Investigación: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019.

1.2 Nombre del Instrumento: ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
		1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.																		
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables																			X	
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																			X	
4. Organización	Existe una organización lógica																			X	
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad																			X	
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																			X	
7. Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos.																			X	
8. Coherencia	Entre los índices e indicadores																			X	
9. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.																			X	
10. Pertinencia	Es útil y adecuado para la investigación																			X	

	Baja
	Regular
	Buena
	Muy buena

PROMEDIO DE VALORACIÓN
OPINIÓN DE APLICABILIDAD

90% Buena



OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente b) Baja c) Regular Buenas e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Arturo Walter Nuñez Zulueta


DNI N°: 16691279 Teléfono/Celular: 943057310

Dirección domiciliaria: Chorrillos

Título Profesional: Abogado

Grado Académico: Magister

Mención: Magister en Derechos del Niño y Políticas Públicas


Firma

Anexo 4: Cuestionario de entrevista

ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP

TITULO : "PRESCRPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019"

AUTOR : BACH. JOANA MARILIN GUTIERREZ GAMBOA

ENTREVISTADO : DR. CARLOS ELÍAS MOYANO

PROFESIÓN /CARGO : ABOGADO


 DR. CARLOS R. ELÍAS MOYANO
 ABOGADO
 Reg. 778 - C.A.I.

<p>1. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?</p>	<p>Si porque precisamente el derecho posesorio como propietario va a determinar la decisión del juez. Para que proceda la prescripción adquisitiva se debe tener la posesión pacífica, continua y pública ya sea de buena fe o mala fe, esta puede convertir al poseedor en un propietario.</p>
<p>2. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?</p>	<p>Si es más rápido porque al notario se le paga de acuerdo al interés que se tenga a diferencia de la vía judicial que no se paga al juez pero es más largo el proceso. Es más flexible a nivel de interpretación y es más simple y corto el tiempo del trámite pero cumpliendo con la misma exigencia de ley que el de la vía judicial y también porque no existe oposición de un tercero, si existiera se volvería una situación judicial.</p>
<p>3. ¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?</p>	<p>Claro que si, quien no posee y no ejercita esos derechos no puede pretender serlo. Quién dice que posee como propietario tendría que demostrar bajo qué forma se está conduciendo como propietario esto significa que si el que paga los servicios básicos como la luz, el agua, el autovalúo y demuestra con certificados de nacimiento que sus hijos nacieron en ese inmueble entonces probaría que es un derecho continuo y público. Además si prueba que no tiene juicio y oposición esto significaría que la posesión se está conduciendo de manera pacífica. Todo esto configuraría su derecho prescriptorio.</p>

<p>4. ¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?</p>	<p>Si claro si cumple con el con el tiempo exigido por la ley. En el caso de que se haya interrumpido la posesión por casi 1 año a causa de un despojo de una forma irregular y recobra la posesión es como si no hubiese perdido la posesión porque se actúa de mala fe cuando el posesionario ha probado un derecho posesorio. Ha habido ya situaciones contradictorias por la Ley 29618 que no se puede prescribir en bienes del Estado, sin embargo hay una situación de derecho adquirido antes de la promulgación de esa ley, se debe tomar en cuenta ese plazo porque ya se había ganado el derecho.</p>
<p>5. ¿Cree usted que la función diligente y precautoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?</p>	<p>Depende de los notarios porque hay notarios que no actúan de acuerdo a ley, existe una situación subjetiva. Las facultades que se le otorgan a un notario son como las de un juez absolutamente para reconocer un derecho o rechazarlo sin perjudicar a nadie, a todos los procesos se les da publicidad, se debe notificar a todos los colindantes para verificar si hay oposición. Es el mismo proceso que se realiza a nivel judicial, todo se subsume en la idoneidad y la ética del notario para darle a trámites una real y cabal interpretación de lo que dice la ley.</p>
<p>6. ¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?</p>	<p>Si por supuesto porque la buena fe que ellos otorgan es absoluta, el Estado le da la confianza para que sean garantistas de todo lo que pueda ser tramitado en su notaría.</p>
<p>7. ¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?</p>	<p>Si por supuesto se deriva del principio del debido proceso porque es uno de los principios rectores del proceso administrativo. El trámite notarial obviamente va de la mano con el debido procedimiento por qué es un principio-derecho.</p>


 DR. CARLOS R. ELÍAS MOYANO
 ABOGADO
 Reg. 778 - C.A.I.

ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP

TITULO : "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019"

AUTOR : BACH. JOANA MARILIN GUTIERREZ GAMBOA

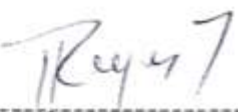
ENTREVISTADO : DR. ROBBYE M. REYES TELLO

PROFESIÓN /CARGO : ABOGADO

Reyes
 DR. ROBBYE M. REYES TELLO
 ABOGADO
 C.A.L. 27029

<p>1. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?</p>	<p>Si , siempre que se cumplan y se prueben todos los requisitos establecidos por ley.</p>
<p>2. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?</p>	<p>Si absolutamente la prescripción adquisitiva por vía notarial es más rápida en comparación a la vía judicial.</p> <p>El procedimiento notarial se realiza con mayor celeridad porque no existe oposición, a diferencia del proceso judicial que pueden pasar años de años sin resolver.</p>
<p>3. ¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?</p>	<p>Sí, claro que la posesión pacífica, pública y continua es la base fundamental para iniciar el proceso prescriptorio, el siguiente paso sería probarla.</p>
<p>4. ¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?</p>	<p>No solo el tiempo que exige la ley confirma la prescripción, podría pasar que el poseedor no se haya conducido como propietario es decir nunca pago los arbitrios o se haya interrumpido la posesión.</p>

	Por lo tanto, necesario que se demuestre documentariamente esos años de vivencia.
5. ¿Cree usted que la función diligente y precautoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?	Lamentablemente no, el notario no siempre cumple con el procedimiento establecido, existen muchas fallas a nivel de notificación, tienen errores o nunca se realizan, resultando una vulneración al derecho de los terceros.
6. ¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?	Sí, porque ellos son garantistas de la legitimación documentaria y su función está relacionada a la diligencia y conformidad de éstos.
7. ¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?	Sí, porque tanto el poseedor prescribiente como el propietario registral tienen derecho a ser notificados correctamente y a que se respeten los plazos establecidos según la ley.



 DR. ROBBYE M. REYES TELLO
 ABOGADO
 C.A.L. 27029

ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP

TITULO : "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019"

AUTOR : BACH. JOANA MARILIN GUTIERREZ GAMBOA

ENTREVISTADO : JESÚS GUTIERREZ GAMBOA

PROFESIÓN /CARGO : ASISTENTE LEGAL

JEFE INMEDIATO : DR. FELIPE ARIAS CÁCERES

<p>1. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?</p>	<p>Si por supuesto, la prescripción es un modo originario de adquirir la propiedad y será invocada solo por el poseedor que se haya conducido como propietario cumpliendo con la función social que exige la Constitución y los requisitos exigidos por el Código Civil.</p>
<p>2. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?</p>	<p>Si por supuesto, el trámite es mas rápido porque es un procedimiento no contencioso, a diferencia de la vía judicial que tiene elevada carga procesal. Considero que la vía notarial tiene un gran enemigo que es la oposición del tercero, que de presentarse cambiaría el rumbo del proceso.</p>
<p>3. ¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?</p>	<p>Si por supuesto, considero que si el poseedor se conduce como propietario y acredita fehacientemente con documentos que su posesión ha sido pacífica, pública y continua entonces se podrá materializar su derecho prescriptorio.</p>


Luis Felipe Arias Cáceres
ABOGADO
C A I 3440

<p>4. ¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?</p>	<p>El solo hecho del paso del tiempo no garantiza la prescripción esta debe probarse fehacientemente a través de documentos como del autovalúo y de los servicios básicos. Además la posesión durante el tiempo vivido debió ser pacífica sin ningún litigio judicial de la propiedad, pública que todos los vecinos lo corroboren y continua que no haya existido interrupción de la posesión mayor a un año.</p>
<p>5. ¿Cree usted que la función diligente y precautoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?</p>	<p>Considero que sí, ya que el notario se encarga de hacer cumplir con todos los requisitos exigidos por ley, verifica la autenticidad de los documentos requeridos para este proceso y corrobora la veracidad de la manifestación de los testigos.</p>
<p>6. ¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?</p>	<p>Si por supuesto, el notario es una autoridad competente y garantista de la verosimilitud de los hechos pretendidos y de la autenticidad de los documentos que se presentan.</p>
<p>7. ¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?</p>	<p>Si porque el debido procedimiento es un principio de la vía administrativa, y es un derecho porque permite exigir que se cumplan con todos los plazos correspondientes a la publicidad de modo que se proteja el derecho de los posibles propietarios a ser informado sobre su propiedad.</p>


 Luis Fernando Arias Cáceres
 ABOGADO
 C A F 3449

ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP

TITULO : "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019"

AUTOR : BACH. JOANA MARILIN GUTIERREZ GAMBOA

ENTREVISTADO : DR. FELIPE ARIAS CÁCERES

PROFESIÓN /CARGO : ABOGADO

<p>1. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?</p>	<p>Si claro, el poseedor debe conducirse como propietario y esa posesión debe ser pacífica, pública y continua durante 10 años, esto beneficiará al poseedor prescribiente porque le genera el derecho de propiedad.</p>
<p>2. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?</p>	<p>Definitivamente un trámite notarial es mucho más rápido, más acelerado y más factible que el del proceso judicial. Esto se debe a que los operadores de justicia actualmente tienen una carga procesal demasiado alta. Se debe tener en cuenta que para que una persona realice el trámite de prescripción ya sea judicial o notarial tiene ya que haber cumplido con los requisitos de la norma. Es decir poder comprobar que esa posesión es pública pacífica y continua por 10 años a más.</p>
<p>3. ¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?</p>	<p>Por supuesto, una persona invoca la prescripción porque tiene la posesión de la propiedad y se está conduciendo como si fuera el dueño. Es importante tener en cuenta que no sólo basta con vivir 10 a más años en la propiedad sino que es necesario acreditar o probar esos años de posesión, y esto se logra conduciendo como propietario pagando sus autoavalúos y sus servicios básicos (agua luz) en forma periódica. Además que no haya tenido ningún litigio por la propiedad antes de cumplir los 10 años.</p>


Felipe Arias Cáceres
ABOGADO
C A I 3440

<p>4. ¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?</p>	<p>El plazo que exige la ley no necesariamente indica que es el plazo que el posesionario vive sino es el plazo que él puede probar o certificar a través de documentos como el pago en forma periódica del autovalúo y los servicios básicos.</p>
<p>5. ¿Cree usted que la función diligente y precatoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?</p>	<p>Se debe tener en cuenta que existe el principio de publicidad. Lamentablemente las personas no tienen la cultura de leer los avisos o edictos judiciales que quizá estén perjudicando sus derechos. Sin embargo se debe tener en cuenta que no todos los notarios realizan la actividad de acuerdo a ley, hay algunos que omiten. El notario debe realizar una actividad correcta de acuerdo al reglamento o al procedimiento establecido, debe corroborar que se cumplan los requisitos establecidos por ley, debe certificar los documentos originales que se presentan y debe cumplir con publicar del trámite correspondiente, de tal manera que solo así se pueda garantizar la seguridad jurídica.</p>
<p>6. ¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?</p>	<p>El notario va a verificar que los documentos en trámite cumplan Correctamente con los requisitos exigidos por ley. El notario necesariamente no va a ver la buena fe, él va a verificar y autenticar que los documentos presentados sean copia fiel de los originales, puede certificar que la persona que realiza el trámite tenga la legitimidad para obrar a través de su identificación, más no puede certificar si los documentos presentados son falsos. De ser así el que incurre en delito sería el que realiza el trámite.</p>
<p>7. ¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?</p>	<p>Si porque parte del principio rector del debido proceso, en el caso notarial que se realiza en vía administrativa, el procedimiento debe tener plazos establecidos que deben ser cumplidos, la publicación de dicho trámite debe cumplirse a cabalidad respetando dichos plazos, de no ser así recaería en nulidad.</p>


 Luis Felipe Arias Cáceres
 ABOGADO
 C A I 3440

ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP

TITULO : "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019"

AUTOR : BACH. JOANA MARILIN GUTIERREZ GAMBOA

ENTREVISTADO : DRA. NOEMY CASTAÑEDA PACHECO

PROFESIÓN /CARGO : ABOGADO

<p>1. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?</p>	<p>Si claro que le favorece Porque es el derecho que tiene el poseedor inmediato, ya que este siempre se ha conducido como propietario y ha cumplido con la función social y los requisitos exigidos por ley a diferencia del propietario registral que ha sido negligente.</p>
<p>2. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?</p>	<p>Porsupuesto que sí, la vía notarial es mas rápida porque no existe oposición, este se puede resolver hasta en 6 meses a diferencia de la vía judicial que se puede demorar en resolver de 8 años a más ya que esta pasa por 2 diferentes instancias, además de la excesiva carga procesal que tiene el órgano judicial.</p>
<p>3. ¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?</p>	<p>Si claro la posesión es la base para iniciar el proceso prescriptorio pero debe existir otro requisitos especiales que acrediten esos años vividos, además que debe haber constataciones judiciales o en este caso notarial, inclusive creo que la unidad de catastro debería hacer esas constataciones cada dos años, para así evitar que se preste la posesión para el trafico de terreno.</p>



Noemy Gabriela Castañeda Pacheco
ABOGADO
C.A.S. N° 171111

<p>4. ¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?</p>	<p>No lo creo , porque no solo es suficiente el solo paso del tiempo basta para confirmar la prescripción sino que debe demostrarse fehaciente e indubitadamente la posesión y que ésta sea pública, pacífica y continua, así como que el poseedor cumpla con todos los requisitos que exige la ley.</p>
<p>5. ¿Cree usted que la función diligente y precautoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?</p>	<p>Considero que si la función del notario se lleva diligentemente y actúa dentro del cumplimiento del proceso y de los requisitos exigidos por ley entonces definitivamente si garantiza la seguridad jurídica del proceso prescriptorio y esto se refleja a través de la publicidad del trámite y respetando los plazos que se han establecido.</p>
<p>6. ¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?</p>	<p>Porsupuesto siempre que cumpla con sus funciones establecidas en la Ley Notarial y la Ética profesional.</p>
<p>7. ¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?</p>	<p>Definitivamente el debido procedimiento es un principio rector del área administrativa y es un derecho porque corresponde al prescribiente invocarla y exigir su protección en cuanto al cumplimiento de la publicidad y los plazos.</p>



Neemy Gabriela Castañeda Pacheco
 ABOGADO
 C.A.L.S. N° 00406

ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES DE SUNARP

TITULO : "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO POR VÍA NOTARIAL CON RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD, 2019"

AUTOR : BACH. JOANA MARILIN GUTIERREZ GAMBOA

ENTREVISTADO : BACH. ADA BAEZ RAMIREZ

PROFESIÓN /CARGO : ASISTENTE LEGAL

JEFE INMEDIATO : DR. PEDRO BAZAN INFANTE

<p>1. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva favorece al derecho de propiedad del poseedor prescribiente?</p>	<p>Sí, porque la prescripción adquisitiva es un castigo al propietario registral inscrito y premio al no propietario pero poseedor por cumplir con los requisitos básicos.</p>
<p>2. ¿Cree usted que la prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial es más rápida y viable en comparación con la vía judicial?</p>	<p>Definitivamente la prescripción adquisitiva vía notarial es mucho más rápida que la vía judicial e incluso que la vía administrativa realizada por las municipalidades o COFOPRI.</p>
<p>3. ¿Cree usted que la posesión pacífica, pública y continua es la base para que se materialice la prescripción?</p>	<p>Si bien es cierto que las características de la propiedad son usar, disfrutar, disponer, y reivindicar, en la posesión se guarda relación con el uso y el disfrute de la propiedad. Por lo tanto, la posesión pacífica, pública y continúa es una forma jurídica de materializar la prescripción adquisitiva.</p>

<p>4. ¿Cree usted que el tiempo que exige la ley confirmará la prescripción?</p>	<p>Considero que el tiempo establecido por la ley confirma de manera indubitable la prescripción adquisitiva. Pero es totalmente importante que ese tiempo deba ser certificado, de no ser así no podría invocarse el derecho a prescribir.</p> <p>Siendo 10 años el plazo máximo, es un tiempo razonable para confirmar la prescripción.</p>
<p>5. ¿Cree usted que la función diligente y precautoria del notario garantiza la seguridad jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio?</p>	<p>Si, definitivamente la función diligente y precautoria del notario antes de suscribir el Acta Notarial es necesaria a fin de evitar una posible vulneración de Derechos y garantizar así la seguridad jurídica.</p>
<p>6. ¿Cree usted que la función del notario se relacione directamente con la buena fe?</p>	<p>No, la buena fe está relacionada con lo que se publicita en SUNARP, y guarda relación con la Legitimación. La función del notario diría yo que guarda mayor relación a la diligencia y formas de conformidad a lo establecido en el D.S. 1049 Ley del Notariado.</p>
<p>7. ¿Cree usted que el debido procedimiento es un principio - derecho?</p>	<p>Si, el debido procedimiento a mi parecer es un principio sobre el cual el notario debe cumplir diligentemente las formas establecidas por las normas fin de salvaguardar el Derecho a la Propiedad, es decir la seguridad jurídica y del tráfico regular del bien inmueble.</p>


 Pedro Bazán Infante
 ABOGADO
 Reg. C.A.L. N° 38444

ABCD SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.C.

 ADIA BAZÁN RAMÍREZ
 GERENTE GENERAL