

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

- TITULO : LA INDEBIDA UTILIZACIÓN DE LA OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS, EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2018.**
- PARA OPTAR : EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**
- AUTORES : BACH. DAVID ENRIQUE RICALDI CAÑA
BACH. JHOSSIN LIAN RAMÍREZ AMABLE**
- ASESOR : DR. JESÚS RICARDO PÉREZ VICTORIA**
- LÍNEA DE INV. : DESARROLLO HUMANO Y DERECHO**
- RESOLUCION DE EXPEDITO : No. 3901- DFD – UPLA – 2021
No. 3900- DFD – UPLA – 2021**

HUANCAYO – PERU

2021

ASESOR:

Dr. Jesús Ricardo Pérez Victoria.

DEDICATORIA:

A las personas que siempre nos han apoyado en
cada etapa de nuestras vidas.

AGRADECIMIENTO

Deseamos agradecer de forma muy fraterna al asesor de esta tesis, Dr. Jesús Ricardo Pérez Victoria, por la dedicación y apoyo al presente trabajo. También expresamos nuestro agradecimiento a cada una de las personas que intervinieron en el desarrollo de la tesis, ya sea con la recolección de la bibliografía o los casos para el análisis.

ÍNDICE

DEDICATORIA:	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT	ix
INTRODUCCIÓN	xi
CAPÍTULO I.....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1. Descripción del problema.....	1
1.2. Delimitación del problema.....	3
1.2.1. Delimitación espacial.....	3
1.2.2. Delimitación temporal	3
1.2.3. Delimitación conceptual.	3
1.3. Formulación del problema	4
1.3.1. Problema general	4
1.4. Objetivos	4
1.4.1. Objetivo General.....	4
1.4.2. Objetivos Específicos.....	4
1.5. Justificación de la investigación.....	5
1.5.1. Social.....	5
1.5.2. Científica – teórica.....	5
1.5.3. Metodológica	6

	5
1.6. Hipótesis y variables	6
1.6.1. Hipótesis	6
1.6.2. Variables	7
CAPÍTULO II	9
MARCO TEÓRICO	9
2.1. Antecedentes de la investigación	9
2.2. Bases teóricas	11
2.2.1. La prescripción adquisitiva de dominio en el Perú	11
2.2.2. Presupuestos para la competencia notarial	21
2.2.3. Elementos de la prescripción adquisitiva predial en sede notarial	22
CAPÍTULO III	38
METODOLOGÍA	38
3.1. Método de investigación	38
3.2. Tipo de investigación	39
3.3. Nivel de investigación	39
3.4. Diseño de investigación	40
3.5. Población y muestra	40
3.5.1. Población	40
3.5.2. Muestra	40
3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	40
3.6.1. Técnicas de recolección de datos	40

3.6.2. Instrumentos de recolección de datos	41
3.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	41
CAPÍTULO IV	42
RESULTADOS.....	42
CONCLUSIONES	55
RECOMENDACIONES	56
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	57
ANEXOS.....	59

RESUMEN

La relevancia jurídica del estudio radica en analizar la institución jurídica de prescripción adquisitiva de dominio otorgado por los notarios sin una adecuada verificación de los requisitos exigidos por Ley; y como consecuencia de esa arbitrariedad cometido por los notarios públicos, nace la necesidad de cuestionar ese acto notarial vía nulidad para dejar sin efecto legal mediante el proceso judicial.

El problema general de la presente es: ¿de qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018?, siendo su objetivo general: determinar de qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018. La hipótesis general planteada fue que: la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.

Los métodos generales que se utilizaron fueron el método inductivo-deductivo y análisis-síntesis, siendo su tipo de investigación la de carácter jurídico social, el nivel de investigación es de tipo explicativo, de diseño de investigación no experimental y de carácter transversal. Como conclusión de la presente investigación ha fijado que: se ha determinado que la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018, ya que actualmente se presentan oposiciones sin ningún tipo de justificación, legitimidad o interés para obrar.

En tal sentido, se ha propuesta estudiar un tema muy novedoso para la doctrina nacional y desde la perspectiva jurisprudencial.

PALABRAS CLAVES: Oposición, Procedimiento de prescripción adquisitiva, Dominio de predios, Seguridad Jurídica.

ABSTRACT

The legal relevance of the study lies in analyzing the legal institution of acquisitive prescription of domain granted by notaries without adequate verification of the requirements demanded by Law; and as a consequence of this arbitrariness committed by notaries public, the need arises to question this notarial act via nullity to render it without legal effect through the judicial process.

The general problem of the present is: in what way does the improper use of the opposition in the procedure of acquisitive prescription of property domain affect legal security, in the notaries of Huancayo, 2018? Its general objective is: to determine what In this way, the improper use of the opposition in the procedure of acquisition prescription of property ownership affects legal security, in the notaries of Huancayo, 2018. The general hypothesis raised was that: the improper use of the opposition in the procedure of acquisitive prescription of domain ownership directly and significantly affects legal security, in the notaries of Huancayo, 2018.

The general methods that were used were the inductive-deductive method and analysis-synthesis, its type of research being of a social legal nature, the level of research is explanatory, non-experimental research design and cross-sectional in nature. As a conclusion of this investigation, it has been established that: it has been determined that the improper use of the opposition in the procedure of acquisitive prescription of property ownership directly and significantly affects legal security, in the notaries of Huancayo, 2018, since currently there are oppositions without any kind of justification, legitimacy or interest to act.

In this sense, it has been proposed to study a very new topic for the national doctrine and from the jurisprudential perspective.

KEY WORDS: Opposition, Purchasing prescription procedure, Property ownership, Legal Security.

INTRODUCCIÓN

Nuestro ordenamiento jurídico peruano, ha previsto que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio pueda ser tramitado de diferentes formas (judicial, administrativa y notarialmente). Así, se tiene que la Ley N° 26662 denominada Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, la misma que es complementada por la Ley N° 27333, que otorga facultades al notario público, para tramitar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble siempre y cuando no se trate de un proceso no contencioso. Sin embargo, la Ley N° 27333, en su artículo 5° literal g), prescribe “Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente.

En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso”.

De allí, que considero que cualquier persona que se presente y diga que se opone a la prescripción adquisitiva de dominio iniciado ante el notario, debe de cumplir ciertos requisitos, los mismos que deben ser analizados por el notario antes de poner fin a su competencia, es por ello que en la presente investigación se va a plantear unos requisitos específicos para presentarse como parte que se opone a la prescripción adquisitiva de dominio.

Para que no se deje sin efecto tan fácil un procedimiento que fue costoso y a la vez evitara generar más carga procesal a los juzgados y obviamente reducirá en gran manera los gastos en procesos judiciales.

A nivel metodológico se ha fijado lo siguiente: como problema general: ¿de qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018?, siendo su objetivo general: determinar de qué manera la indebida utilización de la oposición en el

procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018. La hipótesis general planteada fue que: la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.

Los métodos generales que se utilizaron fueron el método inductivo-deductivo y análisis-síntesis, siendo su tipo de investigación la de carácter jurídico social, el nivel de investigación es de tipo explicativo, de diseño de investigación no experimental y de carácter transversal. Utilizando como instrumento de investigación la ficha de análisis documental.

Asimismo, la presente tesis se encuentra dividida en cuatro capítulos, siendo su estructura la siguiente:

En el primer capítulo denominado Planteamiento del problema, se desarrolla la descripción de la realidad problemática, formulación del problema, justificación de la investigación y la delimitación de la investigación.

En el segundo capítulo denominado Marco teórico de la investigación, se desarrollan ítems como: antecedentes de la investigación, marco histórico, bases teóricas de la investigación, marco conceptual y marco legal.

En el tercer capítulo denominado Metodología de la investigación, se desarrollan aspectos como: métodos de investigación, tipos y niveles, población y muestra, diseño de investigación, técnicas de investigación e instrumento, y técnicas de procesamiento y análisis de datos.

En el cuarto capítulo denominado Resultados de la investigación, se consideran los siguientes ítems: presentación de resultados, contrastación hipótesis y la discusión de resultados.

Y finalmente, se han redactado las conclusiones y recomendaciones; como las referencias bibliográficas y anexos.

LOS AUTORES

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del problema

Antiguamente en relación a las prescripciones adquisitivas de dominios, todas eran tratadas a nivel judicial, que constituye la vía tradicional, por así decirlo, en donde eran regulados este tipo de procedimientos. Posteriormente apareció una figura procedimental distinta con el Decreto Legislativo Nro. 667, una prescripción administrativa, que era básicamente para predios rurales. Como quiera que el tema de estas prescripciones fue utilizado, también fue en aumento la carga procesal, y se vió una solución legal, cuya complementariedad encontró en Ley Nro. 27157, ideada para reducir la informalidad notarial.

En el caso general de las prescripciones, debe señalarse que el inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propiedad durante diez años, deonominada como prescripción larga, a diferencia de la prescripción corta, en la cual el tiempo transcurre por cinco años. Ambas prescripciones, diferenciadas básicamente por el justo título, como documento principal que no se presenta en la prescripción larga y sí en la corta.

Ahora bien, la prescripción adquisitiva notarial fue regulada en la Ley Nro. 26662, y establece normativamente que los notarios cuentan con las competencias para que ellos tengan la posibilidad de formalizar el procedimiento por el cual el poseedor de un inmueble puede llegar a prescribir el mismo. Es el procedimiento por el cual un notario lo declara propietario, cumpliendo los requisitos exigidos en esta norma y los medios probatorios que acreditan que una persona es el posesionario de esta propiedad.

Para formalizar o iniciar un procedimiento notarial, en primer lugar, la norma establece que se debe tener una posesión pacífica continua y pública; básicamente acá el notario revisa que esta posesión haya sido de manera ininterrumpida por el espacio de diez años, hay que demostrar por lo mínimo 10 años de posesión ininterrumpida pacífica. Por ejemplo, estamos haciendo alusión a los servicios básicos, el impuesto predial, y otros documentos que acrediten que yo estoy poseyendo.

El procedimiento administrativo se inicia obviamente a solicitud del interesado, y asimismo también los notarios califican una vez que determinen los requisitos, ellos envían como oficio a los registros públicos de la jurisdicción, con la finalidad de que se haga una anotación preventiva, después se realizan unas publicaciones en el diario oficial de la jurisdicción, a efectos de revisar si existiera alguna oposición.

Ahora bien, el trámite podría culminar si es que alguien se oponiese, como se trata un procedimiento no contencioso, los notarios no tienen la competencia para dirimir la posesión que existe a dicho trámite notarial, entonces, en el caso de no mediar ninguna oposición el procedimiento continua, el notario realiza la inspección ocular verificando que exista la posesión, y asimismo cumpliendo con todos los requisitos exigidos, emite la estructura definitiva para que esto sea elevado a los registros públicos de la jurisdicción donde se declarará propietario a través de la escritura pública que el notario vaya a llevar,

finalmente ya cumpliendo con todas estas etapas se declara como propietario a través del procedimiento administrativo notarial.

Tampoco resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial si se verifica de la partida registral, donde consta registrado el predio a prescribir, actos de saneamiento realizados por Cofopri sin que se haya concluido con la titulación, pues ello implica que se encuentra en proceso de formalización de la propiedad informal.

1.2. Delimitación del problema

1.2.1. Delimitación espacial

La investigación se realizó en las Notaría Gálvez de la ciudad de Huancayo.

1.2.2. Delimitación temporal

La investigación estimó para su realización como datos de estudio el año 2018.

1.2.3. Delimitación conceptual.

- Prescripción adquisitiva.
- Procedimiento notarial.
- Oposición.
- Seguridad jurídica.
- Predios.
- Predictibilidad.
- Buena fe.
- Competencia notarial.
- Derecho a la propiedad.
- Prescripción notarial.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018?

1.3.2. Problemas específicos

1.3.2.1. ¿Cómo la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la predictibilidad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018?

1.3.2.2. ¿De qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta el derecho a prescribir la propiedad, en las notarías de Huancayo, 2018?

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Determinar de qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.

1.4.2. Objetivos Específicos

1.4.2.1. Determinar cómo la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la predictibilidad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.

1.4.2.2. Establecer de qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta el derecho a prescribir la propiedad, en las notarías de Huancayo, 2018.

1.5. Justificación de la investigación

1.5.1. Social

La investigación se justifica socialmente ya que beneficia a todas las personas que se encuentran poseyendo un bien, y que quieren tratar de prescribirlo, para que sean declaradas como propietarias, a efectos que pueden acceder a un derecho real de propiedad. Para tal fin, acuden a la vía notarial, básicamente por la celeridad que pueda darse en este procedimiento, y también porque es un procedimiento de carácter no contencioso. Este trámite sin embargo muchas veces es culminado por personas mal intencionadas, que se oponen, sin mayor fundamento ni legitimidad para hacerlo.

1.5.2. Científica – teórica

A nivel teórico, la investigación se justifica por el hecho de fijar las principales directrices o criterios jurídicos para determinar en qué casos se debe prohibir el mal uso de la figura de la oposición en el procedimiento notarial no contencioso para declarar la prescripción notarial.

Señalando, que sí se deben fijar criterios o pautas para exigir una cierta legitimidad para poder oponerse, a fin que no sea mal utilizado por personas u organizaciones que muchas veces tienen un ánimo de lucro, sin mayor relación con el bien que se desea prescribir.

La usucapio tiene por finalidad poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, transformando al poseedor en propietario. En sede notarial, la prescripción adquisitiva de dominio predial es una de las formas de adquirir la propiedad incorporada por la Ley N° 27157 y precisada por el artículo 5° de la Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones).

Regulada como un asunto no contencioso, para poder declarar la propiedad a través de este procedimiento, es menester que hasta la culminación del mismo no exista oposición.

1.5.3. Metodológica

La investigación propuso a nivel metodológico el diseño de un instrumento de investigación, denominado ficha de análisis documental, de acuerdo a los criterios metodológicos de las variables y dimensiones de estudio. Dicho instrumento de investigación sirve para que futuros investigadores respecto al tema de estudio propuesto puedan aplicarlo.

1.6. Hipótesis y variables

1.6.1. Hipótesis

1.6.1.1. Hipótesis General

La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.

1.6.1.2. Hipótesis Específicas:

- La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la predictibilidad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.
- La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa el derecho a prescribir la propiedad, en las notarías de Huancayo, 2018.

1.6.2. Variables

- Variable independiente:

Indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios.

- Variable dependiente:

Seguridad jurídica.

- Operacionalización de variables:

TIPO DE VARIABLE	VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO
VARIABLE INDEPENDIENTE	Indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios.	<p>Según Gonzáles (2018) “se ha pretendido garantizar el derecho del propietario frente a quien se considera propietario por el transcurso del tiempo a través de la figura de la oposición, no obstante, el legislador ha establecido que solo con que se interponga la oposición es requisito suficiente para que el procedimiento en sede notarial se tenga por concluido” (p. 140).</p> <p>En tal sentido, la falta de una adecuada regulación de la figura de la oposición, genera una afectación al legítimo derecho de poder acceder a la prescripción de un bien.</p> <p>Entonces, esta injustificada forma de oponerse debería de tener una regulación debidamente fijada en la</p>	<p>-Oposición injustificada.</p> <p>-Oposición de mala fe.</p>	<p>-Oposición sin cumplir ningún requisito material.</p> <p>-Oposición sin ningún interés para obrar.</p>	Ficha de análisis documental.

		norma, a fin que se establezcan ciertos requisitos procesales para su dación, y no como sucede actualmente, en donde no existe ningún presupuesto o requisito establecido para exigir una debida oposición.			
VARIABLE DEPENDIENTE	Seguridad jurídica para prescribir.	Según (González, 2019) la seguridad jurídica para prescribir, se basa fundamentalmente en “el derecho de poder generarle a los administrados una suerte de predictibilidad jurídica, a efectos que cuando se quiera prescribir, no se encuentre con oposiciones carentes de legitimidad, afectando la tutela de la seguridad jurídica del posesionario, ya que muchas veces, cuando se trata de prescribir por la vía notarial, lamentablemente uno se encuentra con personas inescrupulosas que	-Predictibilidad jurídica para prescribir. -Derecho a prescribir la propiedad.	-Generar certeza jurídica. -Generar un derecho que sea estable y no sea modificado sin ninguna justificación.	Ficha de análisis documental

		sólo lucran con este tipo de oposiciones” (p. 88).			
--	--	--	--	--	--

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

A nivel internacional se referencian las siguientes investigaciones:

López (2017) con su investigación titulada: “Análisis de la prescripción adquisitiva de dominio en el Cantón Guayaquil”, sustentada en la Universidad Nacional de Guayaquil. En ella se revisan los siguientes aspectos; como objetivo general planteó: conocer cuando se adquiere un bien mediante esta institución jurídica en el cantón Guayaquil. De los aspectos metodológicos, se menciona que utilizó un diseño de investigación no experimental.

Plantea que la prescripción adquisitiva constituye el principal mecanismo utilizado para poder adquirir una propiedad por el paso del tiempo, pero que muchas legislaciones ponen trabas burocráticas al respecto.

Chuma (2016) con su tesis titulada: “Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador”, sustentada en la Universidad Nacional de Chimborazo. En ella

se revisan los siguientes aspectos: de los aspectos metodológicos se plantea que utilizó un diseño de investigación no experimental.

A nivel nacional se referencian las siguientes investigaciones:

Odar (2018), con su tesis titulada: “La prescripción adquisitiva y su validez en el ordenamiento jurídico peruano en el distrito judicial de Lima - 2016”, sustentada en la Universidad Huánuco. En ella se revisan los siguientes aspectos: como objetivo general estableció: determinar si la prescripción adquisitiva, se encuentra garantizada, y por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano. De los aspectos metodológicos menciona que empleó el diseño de investigación no experimental, con un tipo de investigación básica. Como resultado propone que si debe preponderar el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aún no declarado de manera judicial; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

Ynope (2013) con su investigación titulada: “Ineficacia de la función notarial en el trámite de prescripción adquisitiva en el marco de la Ley Nro. 27333 y su reglamento”, sustentada en la Universidad César Vallejo, siendo sus conclusiones las siguientes:

- Que el sistema de la propiedad debería ser regulado de forma pertinente y adecuada, estableciendo los mecanismos jurídicos pertinentes para la defensa de la posesión que ejerce el usucapiente.
- Que para fijar una oposición como una forma de cuestionar la prescripción que se solicita, esta debe fundarse en elementos procesales diáfanos y directos con el bien que se pretende tutelar.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. La prescripción adquisitiva de dominio en el Perú

2.2.1.1. En sede judicial

Desde la promulgación del Código Civil de 1852 se reguló la prescripción adquisitiva, al igual que el Código Civil de 1936 en su artículo 871 y en el vigente código sustantivo en su artículo 950 al 953. La diferencia entre estos códigos sustantivos es básicamente los plazos para prescribir (desde 40 años por mala fe a 10 años en la actualidad), así como el procedimiento según las leyes procesales (con el Código de Procedimientos Civiles de 1912 era un trámite sencillo pero si existía oposición de terceros, luego de la publicación de los edictos, se ordinarizaba el proceso, haciéndolo excesivamente largo, en cambio en el actual Código Procesal Civil no existe etapa de oposición y el proceso se tramita en vía abreviada).

2.2.1.2. En sede notarial

Como una manera de aligerar la carga procesal en el Poder Judicial, el primer paso fue instaurar la conciliación extrajudicial como mecanismo alternativo de resolución de conflictos (originalmente facultativa y posteriormente obligatoria, salvo determinados procesos que son excluidos por la ley de la materia), habiendo a la fecha tenido un relativo éxito.

La segunda alternativa de disminuir la carga procesal de los jueces fue delegar a los notarios públicos la competencia para declarar determinados procesos no contenciosos. Es así que se promulga la Ley N° 26662 “Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos”, en cuyo artículo 1 señala que los notarios pueden tramitar y declarar solicitudes de sucesión intestada, rectificación de partidas, inventarios y otros. Evidentemente la sociedad civil empezó a acudir en forma

progresiva a las notarías, en vez de ir al Poder Judicial, aunque los costos notariales se han encarecido año tras año, sin que haya un control sobre los mismos, puesto que no hay una correspondencia entre el servicio prestado y el pago exigido.

En los años siguientes se fueron añadiendo nuevas materias a la competencia notarial, hasta que por Ley N° 27333 publicada el 30/07/2000 se incorporó la prescripción adquisitiva notarial, que establece un trámite sumarísimo para declarar al poseedor pacífico, continuo y público en propietario del bien inmueble.

El procedimiento notarial de prescripción adquisitiva tiene las siguientes características:

- a) El poseedor solo puede solicitar la prescripción de bienes inmuebles urbanos, departamentos, terrenos y demás señalados en el artículo 1 de la Ley N° 27157. Es decir, se encuentran excluidos de la prescripción notarial los predios y terrenos rústicos. También se encuentra excluida la prescripción de bienes muebles.
- b) El poseedor debe probar la posesión continua, pública y pacífica del bien, conforme al artículo 950 del Código Civil con los medios probatorios señalados en el artículo 505 del Código Procesal Civil.
- c) Se tramita a través de un proceso no contencioso notarial, presentándose una solicitud que además deberá ser firmada por no menos de tres testigos.
- d) Se inicia ante el notario de la provincia donde se encuentra el inmueble.
- e) Publicados los avisos del inicio de la prescripción notarial, cualquier interesado puede oponerse a la continuación del proceso, sin que sea necesario expresión de causa, ante lo cual el notario archiva el proceso, dejando en libertad al solicitante de acudir al Poder Judicial.
- f) El notario debe realizar una inspección ocular al inmueble materia de prescripción.

g) Mientras dure el procedimiento notarial se puede solicitar la anotación preventiva de la solicitud notarial en la parte registral del inmueble.

2.2.1.3. En sede Cofopri

Desde la promulgación del Decreto Legislativo N° 803 por el cual se crea Cofopri (Comisión de Formalización de la Propiedad Informal) se dio una prioridad en el saneamiento físico-legal de asentamientos humanos en terrenos de propiedad fiscal, municipal o privada a efectos de que sus poseedores puedan acceder, a través de un procedimiento ágil y gratuito ante un organismo autónomo, a la titulación y registro de sus predios en los Registros Públicos.

Este decreto legislativo fue declarado de urgencia por la Ley N° 28923 “Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos” promulgada el 08/12/2006, sustituyéndose la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal”, que podrá continuar utilizando la abreviatura de Cofopri, y reglamentado por el Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA.

2.2.1.4. Los medios probatorios en una demanda de prescripción adquisitiva de dominio

Como bien anota Franciskovic (2017), el derecho a la prueba constituye y forma parte del debido proceso, el mismo que comprende cuatro derechos:

- a) El derecho a ofrecer medios probatorios.
- b) El derecho a que dichos medios probatorios sean debida y motivadamente admitidos y/o rechazados.

- c) El derecho a que sean debida e íntegramente actuados en la audiencia de pruebas, y
- d) El derecho a que sean correctamente valorados por el juez al momento de expedir sentencia.

El Código Procesal Civil establece en su artículo 505 los medios probatorios generales y especiales del proceso judicial de prescripción adquisitiva; sin embargo, hay determinadas pruebas, no señaladas, que inciden sobre el resultado del proceso, así tenemos:

- a) Copia de los pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios del inmueble a prescribir:

A pesar de que la Octava Disposición Final del Código adjetivo establece que no es exigible la presentación del pago de impuestos (a diferencia del derogado de 1912), a nuestro criterio es un medio probatorio idóneo acreditar el pago de los impuestos prediales y arbitrios del inmueble, toda vez que es un indicio de la posesión del mismo.

Si es necesario hacer hincapié, que en la cuponera de la declaración de autoavalúo (HP y PU) que extiende la Municipalidad correspondiente, se verifique la identidad en el lugar donde se encuentre el bien a prescribir con lo consignado en la declaración de autoavalúo (en muchas municipalidades inclusive insertan una fotografía del bien o un plano de ubicación del mismo) así como la identidad entre el contribuyente y el demandante del proceso judicial.

El artículo 8 del TUO de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF valida los pagos del poseedor del inmueble, lo

que evidentemente servirá para sustentar su petición de convertirse en propietario del inmueble cuya prescripción solicita.

b) Copia de los pagos por servicios públicos (como luz, agua, internet, teléfono):

Esta documentación probatoria también sirve para acreditar la posesión pacífica y continua sobre el bien.

Por ejemplo, en el artículo 165 del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas aprobado por Decreto Supremo N° 009-93-EM se establece que el contrato de suministro del servicio público de electricidad puede entenderse con el poseedor del bien. Igualmente, los pagos por el consumo de agua potable y saneamiento generan y acreditan la calidad de poseedor del predio, toda vez que para su prestación debe acreditarse tal calidad, tal como lo solicita la Resolución de Consejo Directivo N° 011-2007-SUNASS-CD “Requisitos para el Acceso a los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado.

Si queremos acotar que no es necesario presentar la cancelación de cada mes de los servicios públicos de los últimos cinco años (buena fe) o diez años (mala fe) señalados en los puntos a) y b) precedentes sino que al amparo del artículo 915 del Código Civil, el demandante le basta acreditar el pago del primer, sexto y duodécimo mes de un año para probar que ha pagado los servicios en todo el año y, consecuentemente, la posesión pacífica y pública en dicho año, igualmente con otros pagos de servicios que tengan periodicidad mensual.

c) El certificado de posesión:

Mucho se ha discutido acerca de la pertinencia de este medio probatorio. Si bien inicialmente el certificado de posesión expedido por las municipalidades regularizaba una situación de hecho, con el tiempo se ha convertido en una prueba

con fines ilícitos. Coincidimos con Salvatierra (2015) cuando señala: “los certificados de posesión (...) en la práctica son utilizados por usurpadores de terrenos, poseedores ilegítimos o precarios, para legitimar esta posesión indebida y ser reconocidos como propietarios, mediante la prescripción registral en predios rústicos y la prescripción por la vía notarial en predios urbanos (...) (p. 79).

Y en efecto, la intención de la Ley N° 28687 “Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos” fue la de normar las constancias o certificados de posesión para que los poseedores puedan acceder a la prestación de servicios públicos y por ello se otorgó competencia a las municipales distritales para su regulación pero sin que estos certificados constituyeran reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular. En tal sentido, los jueces deben valorar la prueba atendiendo a la forma como fueron obtenidos y complementándola con otras pruebas.

Para ello debemos tomar en cuenta el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 017-2006-VIVIENDA que señala los requisitos para su otorgamiento de la constancia de posesión, así como las causales para la denegación, usualmente cuando el bien se encuentra dentro o parte de restos o área arqueológica, defensa nacional, seguridad u otros.

Lo cierto y real es que en la actualidad diversas municipalidades vienen denegando las constancias de posesión (como San Borja, La Molina, Cieneguilla) y otras solicitan el asentimiento de los colindantes. Por lo pronto, aún se sigue presentando la constancia de posesión como una prueba complementaria para la prescripción adquisitiva de dominio.

d) El documento de identidad del demandante y demás parientes de este:

De la praxis judicial hemos verificado que algunos jueces dan relativamente importancia al domicilio consignado por el demandante en su documento de identidad. Y razón nos les falta, toda vez que si una persona vive y posee un inmueble por más de cinco, ocho o diez años, lo mínimo es que actualice sus datos en su documento de identidad y consigne como domicilio el lugar donde se encuentra el inmueble a prescribir.

Así tenemos que el artículo 33 del Código Civil establece que el domicilio de una persona es el lugar habitual de su residencia, lo que denota la posesión de un estado en un determinado lugar geográfico, más aún cuando al otorgarse o renovarse el documento nacional de identidad debe acreditarse la existencia de un domicilio.

En tal sentido, somos de la opinión que si no existe igualdad entre el domicilio consignado en el documento de identidad con la dirección del inmueble a prescribir, el juez deberá tomar en cuenta esta situación al momento de sentenciar.

Igual parecer debe seguirse si el actor señala que en el inmueble a prescribir también vive su cónyuge y sus hijos. A nuestro entender, en las partidas de nacimiento o los documentos de identidad del (de los) menor (es) debe insertarse como domicilio del padre y de la madre el del inmueble a prescribir, lo contrario restaría eficacia a su pretensión.

e) Certificados domiciliario y de supervivencia:

Inicialmente los certificados domiciliarios eran extendidos por la Policía Nacional del Perú, posteriormente por Ley N° 27839 se otorgó dicha competencia a los notarios públicos, pero finalmente por Ley N° 30338 se le quitó dicha atribución,

salvo para los jueces de paz que siguen teniendo dicha prerrogativa conforme al artículo 5 de la Ley N° 29824.

En la actualidad, el certificado domiciliario ha sido sustituido por el certificado domiciliario simplificado, por el cual una persona extiende su propia declaración jurada simple en la que consta la dirección de su domicilio actual, debiendo el funcionario público (ejemplo un juez) aceptar dicha declaración, bajo pena de incurrir en infracción administrativa.

En cuanto a la constancia de supervivencia, utilizado en muchas ocasiones como el sustituto del certificado domiciliario, ha sido también dejado sin efecto por el artículo 9 del Decreto Legislativo N° 1246 publicado el 10 de noviembre de 2016.

En tal sentido, los certificados domiciliarios, a nuestro parecer, han perdido valor probatorio puesto que a la fecha se tratarían de documentos unilateralmente extendidos sin verificación por parte de un funcionario o notario público, por lo que difícilmente puedan determinar la posesión retroactiva de un inmueble.

f) Mejoras realizadas en un inmueble por el poseedor:

El artículo 916 del Código Civil define el concepto de mejoras introducidas al inmueble, en el presente caso el poseedor. Las mejoras, en nuestra opinión, constituyen una prueba importantísima para acreditar una posesión, por cuanto: primero, acredita el animus domini del poseedor de querer el inmueble para explotarse y utilizarlo de acuerdo a sus fines, segundo, por cuanto los pagos realizados para la construcción de mejoras determina fechas de la posesión y en caso no se tengan dichos pagos documentados “se puede solicitar una pericia a cargo de un ingeniero a efectos de datar la fecha de la construcción de la mejora, otorgándole al juez una prueba desde cuando poseía dicha persona el inmueble” García (2016, p.

55); y, tercero, porque las mejoras otorgan al poseedor un estado de permanencia al invertir y/o realizar un gasto para obtener en el futuro el reconocimiento de la propiedad a diferencia del verdadero propietario que mantuvo el bien en abandono.

2.2.1.5. Los medios probatorios en una contestación de demanda de prescripción adquisitiva de dominio

Como ya hemos señalado en un anterior artículo, el demandado puede ejercer su derecho de defensa a través de la denuncia de un defecto u omisión de la relación jurídica procesal (excepciones, así como defensas previas), argumentando una defensa de fondo (contestación de demanda) y formulando cuestiones probatorias (tachas u oposiciones a la actuación de medios probatorios).

Bajo este contexto procesal, el demandado debe argumentar lo siguiente:

- a) Que el actor incumple alguno de los presupuestos para la procedencia de la prescripción adquisitiva.
- b) Que el actor ha sido denunciado o demandado previamente por la posesión del inmueble, a través de una denuncia de usurpación o demanda de desalojo o mejor derecho a la propiedad.
- c) Que el actor no posee directamente el inmueble sino a través de terceros.
- d) Que el actor tiene otros inmuebles a su nombre o de su cónyuge diferentes al inmueble que desea prescribir.
- e) Que el actor ha falsificado o adulterado algunos de los documentos que acredita su posesión.
- f) Que el actor no posee la totalidad del área a prescribir.

g) Que el actor tiene una relación contractual con el demandado-propietario del inmueble, sea por comodato, guardiana, depósito o cualquiera otro.

h) Que el actor posee un inmueble que por ley no puede ser materia de prescripción adquisitiva.

Evidentemente, la pericia, la exhibición de documentos, la confrontación de testigos y/o testigos con las partes, así como el informe de entidades públicas serán la prueba idónea para el sustento de la defensa señalada en los incisos anteriores.

2.2.1.6. Prescripción adquisitiva larga y prescripción adquisitiva corta

El artículo 36 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, prescribe lo siguiente:

“Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio.

El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado” (resaltado agregado).

2.2.1.7. Prescripción adquisitiva inmobiliaria y prescripción adquisitiva mobiliaria

“Artículo 23.- Titularidad de los predios no inscritos

Los predios que no se encuentren inscritos en el registro de predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las comunidades campesinas y nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado

transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales”.

En tal sentido: “los vehículos de marca o maquinaria utilizada en la industria minera, por lo que discrepamos del criterio adoptado por el Código Civil para la aplicación de los plazos de prescripción, por ser la presunción o verdad relativa la que indica que los bienes inmuebles valen más que los bienes muebles” Garrido (2016, p. 59).

2.2.2. Presupuestos para la competencia notarial

Sin embargo, “el legislador peruano ha distinguido que no en todos los casos de prescripción adquisitiva predial existe conflicto o controversia, pues en algunas transferencias solo existen defectos de carácter formal que impiden el acceso al registro del título de traslación de dominio” León (2018, p. 49).

En el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, fija lo siguiente:

“Artículo 4.- Regularización

Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre:

- a) Predios urbanos.
- b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.
- c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios”.

Conforme lo ha establecido el Tribunal Registral de la Sunarp, se concluye que: “No resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial si se verifica de la partida registral actos de saneamiento realizados por Cofopri, sin que se haya concluido con la titulación, pues ello implica que se encuentra en proceso de formalización de la propiedad informal” (Res. N° 322-2013-SUNARP-TR-A, del 18 de julio de 2013).

2.2.3. Elementos de la prescripción adquisitiva predial en sede notarial

A. Sujeto activo o beneficiario:

Culminado el procedimiento “el notario declara propietario por prescripción al cónyuge solicitante, indicando su estado civil de casado, pero cuando se presenta el título al registro es observado para que se precise si el bien adquirido por prescripción es propio o de la sociedad conyugal” García (2017, p. 19).

B. El notario y su legitimidad pasiva en los procesos de nulidad de la declaración de prescripción adquisitiva:

Así, en el considerando sétimo de la mencionada casación se fundamenta lo siguiente: “En el caso de autos el objeto de la controversia consiste en la imputación de nulidad respecto del acto jurídico de declaración notarial de adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva (...) sustanciada ante el notario (...). En tal sentido, se advierte que existe una clara relación del notario respecto del objeto del litigio (...)”.

C. Elementos materiales:

- Prescripción de todo el predio inscrito:

- Prescripción de parte del predio inscrito:

- Elementos formales:

- a. De indicar en la solicitud que ha adquirido la posesión en virtud de un contrato, se deberá acompañar el contrato respectivo.
- b. Recibos de pago del impuesto predial de los diez últimos años y de los servicios públicos como son: luz, agua y teléfono referidos a los últimos diez años.
- c. En caso que se pretenda sumar plazos posesorios de ocupantes anteriores, se deberá acompañar un documento en el que conste la transferencia de posesión, a título gratuito u oneroso, el cual como mínimo debe ser documento con firmas legalizadas.
- d. Otros documentos a criterio del notario como facturas, recibos de pago a instituciones financieras, partidas de nacimiento en los que conste como dirección el inmueble a prescribir.

- Consideraciones generales:

Asimismo, “existen países donde el plazo de prescripción es mayor cuando el demandado tenga la calidad de ausente, situación que debería aplicarse también cuando se trata de garantizar el derecho de un domiciliado en el extranjero” Carrillo (2017, p. 90).

- Teorías sobre la prescripción adquisitiva:**a) Teoría de Savigny:**

El otro elemento es el *ánimus domini*, “que consiste en la intensión de conducirse respecto al bien como si fuera su propietario, ejerciendo todas las facultades que le corresponde al propietario y no reconociendo a alguien como este” Ferrari (2018, p. 31).

Si la persona tiene el *corpus*, pero no tiene el *animus*, entonces no existe posesión, sino tenencia sin *ánimus domini*.

b) Teoría de Ihering:**- Consideraciones doctrinales:****- Asuntos no contenciosos:**

Los asuntos no contenciosos han pasado a ocupar un lugar importante en la función notarial. Hasta hace unos años en cambio el eje de la función notarial lo constituía la escritura pública, se consideraba que la función notarial se concretaba en el otorgamiento de la escritura pública, identificándose así la función notarial con la escritura pública, que es sin duda acto propio del Notario, “en el sentido de que solo a él corresponde recibir, extender y autorizar las declaraciones de voluntad que requieren de ésta formalidad” (Huaripata, 2015, p. 49). Si bien el Notario tenía también otras funciones vinculadas a la fe pública eran secundarias frente a ella que resultaba ser su función principal.

Empero, siguiendo las recomendaciones de una serie de Congresos Internacionales del Notariado latino, entre ellos el VIII Congreso celebrado en México en 1965, el XX Congreso que tuvo lugar en Cartagena de Indias, Colombia en el año 1992, y otros eventos que han tenido gran repercusión, se ha otorgado competencia a los Notarios para intervenir en una serie de procedimientos no contenciosos. Ello se ha hecho realidad en nuestro país con la Ley N° 26662, con lo que se ha abierto un ámbito importante en la función notarial que ya no queda restringido a la escritura pública como medio de conferir autenticidad los actos jurídicos privados de carácter civil o comercial.

Las ampliaciones de las que ha sido objeto este ámbito a través de sucesivas reformas legislativas en nuestro país constituyen un reconocimiento de los poderes públicos a la eficacia de la función notarial, lo cual fortalece nuestra presencia, enaltece nuestro ministerio y nos legitima ante la sociedad. Ya no intervenimos únicamente formalizando declaraciones de voluntad que pertenecen a las relaciones privadas de las partes sino directamente formalizando asuntos que conciernen al interés social, siendo que nos permite prestar un servicio público a

los miembros de nuestra comunidad, quienes pueden acceder directamente al notario y mediante procedimientos de actuación simples, obtener soluciones oportunas y eficaces a sus peticiones.

Dentro de la heterogeneidad de los asuntos no contenciosos –carácter que no permite una definición conceptual de éste ámbito– la mayoría de ellos están directamente vinculados a asuntos de derecho de familia, y algunos indirectamente, tales como los inventarios relacionados con las instituciones supletorias de amparo familiar, la comprobación de testamentos y sucesiones intestadas. Estos asuntos de familia, por la diversidad y complejidad de las relaciones familiares, reclaman más que otras materias la función asesora del notario, jurista que debe desarrollarse como un consejero, como un amigo de las familias, con lo que los asuntos no contenciosos tienen el efecto de humanizar nuestra función.

El desarrollo de este ámbito de la función notarial se ha dado con particular énfasis en los países latinoamericanos, algunos pioneros como Guatemala con la Ley 5477 del 1977, Colombia con la Ley 30 de 1987. No obstante, ¿por qué no ha tenido un desarrollo similar o paralelo en países europeos como Francia, España, o en la vecina Argentina con Notariados que tienen un elevado nivel académico? Creemos que no solo por una frontal resistencia de los gremios de Abogados sino por el prestigio que aún mantienen sus Juzgados y Tribunales, lo que no ocurre en nuestros países en los que la credibilidad de los órganos jurisdiccionales está venida a menos.

Ello que no es una crítica, sino la mención de un hecho objetivo: hay un evidente déficit de justicia, elevados índices de insatisfacción en los servicios de la administración de justicia, que soportan una sobrecarga de materias que les impiden atender las que típicamente corresponden a la función jurisdiccional.

Además, no hemos reclamado ni reclamamos competencia exclusiva para el conocimiento de asuntos no contenciosos.

Consideramos que la competencia compartida y a la vez alternativa ha sido una solución práctica, de modo que son los usuarios en ejercicio de la opción que tienen de acudir a la vía judicial o a sede notarial, quienes deciden finalmente en cuál de las competencias obtienen una respuesta más satisfactoria a su petición; nos sentimos particularmente halagados cuando jueces de las diversas jerarquías acuden a nuestros oficios a encargarnos el trámite de asuntos no contenciosos; y si bien en muchos de ellos nos hemos consolidado definitivamente como en el separación convencional y divorcio ulterior, en otros advertimos que se tiende a limitar o recortar nuestra competencia. Sin embargo, en general hay una evaluación positiva y perspectivas viables para la ampliación de este ámbito de la función notarial.

a) En el caso de la prescripción adquisitiva de dominio:

Una de las apuestas más audaces del legislador en materia de asuntos no contenciosos ha sido sin duda la prescripción adquisitiva de dominio. Este trámite está considerado en la normativa procesal como un proceso contencioso de carácter abreviado, pero, al margen de las situaciones litigiosas que pueden darse entre el usucapiente y el titular registral o con terceros, el legislador tuvo el tino de reconocer que en muchas de esas peticiones hay ausencia de conflicto, confiriéndose competencia alternativa al notario para conocer de ese procedimiento.

Este básicamente es un mecanismo de saneamiento del derecho de propiedad de adquirientes con títulos privados, imperfectos o irregulares, pues tiende a subsanar cualquier defecto formal o material en los títulos transmisibles de dominio, o cuando la posesión prolongada en concepto de dueño es indiscutida y no es posible identificar a nadie interesado en perturbar ese trámite de saneamiento.

En este procedimiento –acaso es el más complejo y delicado de los asuntos no contenciosos confiados a la intervención del notario– se ha tratado de limitar nuestra competencia cuando el titular registral es el Estado o alguno de sus organismos o dependencias.

En efecto, por Ley N° 29618, se establece la presunción de posesión por el Estado respecto de los inmuebles de su propiedad y declara por consiguiente la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. Se temió, a raíz de su promulgación, que se estaba eliminando el mecanismo de saneamiento del derecho de propiedad por particulares respecto de bienes que inicialmente pertenecieron al Estado.

Es que dicha ley no distingue entre bienes del gobierno central, gobiernos regionales, municipalidades o de las empresas públicas del Estado, y afectaba a cientos –y acaso miles– de adquirientes o sub adquirientes de bienes que diversas empresas promotoras de vivienda del Estado efectuaron transferencias de dominio, tales como la ex Junta Nacional de Vivienda, EMADI Perú, ENACE, Banco de la Vivienda, Banco de Materiales, Banco Central Hipotecario, Mutuales, etc., que desarrollaron programas de vivienda de interés social y que adjudicaron y transfirieron mediante documentos privados bienes destinados a ese fin a una serie de personas naturales y sociedades conyugales.

El Estado o sus empresas subsidiarias ya no son en rigor propietarias de esos bienes que ya salieron de su esfera de dominio, sino que apenas figuran en las partidas registrales como titulares "aparentes".

Y es que nuestro sistema legal de transferencias de dominio es consensual, se perfecciona con el sólo consentimiento de las partes, la sola obligación de enajenar el inmueble hace al acreedor propietario de él señala el artículo 949 del Código Civil, siendo que este sistema funciona tanto para los particulares como para el Estado que realiza y ha realizado transacciones respecto de bienes de dominio privado.

Por ende, “sí puede demostrarse instrumentalmente que un determinado inmueble ya no es del Estado, por lo que carece de sentido la presunción de posesión de bienes que ya no le pertenecen” Giménez (2017, p. 88).

Este criterio ha sido acogido por el Tribunal Registral, reconociendo que en la realidad extra-registral la situación de dominio puede ser distinta de la que el Registro publicita. Asimismo, señaló que es el notario quien debe determinar en cada caso específico si se da o no esa inadecuación, cuya determinación es un aspecto de fondo de exclusiva responsabilidad del Notario.

Además, revocando las observaciones sustentadas en dicha Ley, ha ordenado la inscripción del título, unas veces de la anotación preventiva con la que se inicia el procedimiento y en otras de la definitiva con la que concluye, siendo que una de dichas observaciones es la Resolución N° 745-2011-SUNARP-TR-L, con lo que se ha restablecido en gran parte el ámbito de aplicación de esos casos de saneamiento del derecho de propiedad.

Otro aspecto que no ha sido suficientemente regulado y viene ocasionando algunas interferencias indebidas es el tema de la oposición a estos procedimientos de saneamiento, que autoriza el artículo 5 inciso “g)” de la Ley N° 27773, que es para aquellas personas que, siendo directa o indirectamente afectadas, puedan impedir la continuación de este trámite que, según entienden, perjudica a sus derechos, a fin de la que la controversia se ventile en la vía adecuada que es la judicial.

No obstante, la norma no exige ningún requisito de fondo para formular esa oposición, la cual puede efectuarse inclusive sin expresión de causa, bajo premisa errónea o sobre la base de hechos inexactos.

Ya hemos tenido la ocasión de ver cómo sujetos inescrupulosos, sin ninguna vinculación al inmueble materia de saneamiento, interfieren en estos procedimientos formulando oposición sin fundamento legítimo, especulando negociar con el desistimiento de esa oposición contra el abono de una compensación indebida.

-La desjudicialización de la prescripción adquisitiva de dominio: prescripción judicial, notarial y administrativa:

- Prescripción a favor de quien tiene título de dominio:

En la resolución N.º 3 de fecha 23 de abril de 1998, dictada en el Expediente N.º 3992-97, la Tercera Sala de la Corte Superior de Lima, conformada por los vocales Carrión Lugo, Carbajal Portocarrero y Palacios Tejada, declara: “Que resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido esta por contrato de compraventa”.

En el mismo sentido, se ha pronunciado la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Lima que expidió la resolución de fecha 16 de mayo de 1995 en el Expediente N.º 4301-94, donde sostiene que: “Teniendo la calidad de propietario por instrumento privado, no funciona la pretensión por acción prescriptiva de dominio a tenor del artículo novecientos cincuenta del Código Civil vigente”.

Al respecto, la 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. “Artículo 7. De la inscripción cuando el terreno está registrado Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años”.

- Función notarial en el ordenamiento jurídico peruano:

Ahora bien, como veremos más adelante, en la búsqueda de soluciones que contribuyan a hacer más eficiente la labor de administrar justicia por parte del Poder Judicial, algunos

legisladores no tuvieron mejor iniciativa que permitir que los notarios puedan resolver asuntos no contenciosos bajo la concepción que la jurisdicción voluntaria, no constituye en estricto jurisdicción, al no estar presente el elemento del conflicto (litigio).

Sin embargo, como es de recordar hasta antes del 22.9.1996, los denominados asuntos no contenciosos eran tramitados exclusivamente ante el órgano judicial, por lo que en su momento surgió una fuerte oposición a dicha reforma, la misma que estuvo liderada principalmente por el Colegio de Abogados de Lima, gremio que bajo una interpretación errada del concepto jurisdicción, consideraba que la atribución conferida a los notarios en virtud de la Ley N° 26662 vulneraba el artículo 139, inciso 1 de la Constitución Política del Perú.

Al respecto, podemos afirmar que pese a no ser pacífica la definición sobre el concepto de jurisdicción voluntaria, estos procesos se caracterizan por no existir conflicto entre las partes interesadas o lo que es lo mismo, al configurarse la ausencia de litis en estos procedimientos, se justifica la intervención del notario para tal efecto. En atención a ello, es que al haberse verificado que no existe vulneración al principio de la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, y comprobarse la celeridad de la actuación notarial en este tipo de asuntos, la misma que se contrasta con la habitual lentitud de la vía judicial para la tutela de los derechos, se viene evidenciando una clara tendencia hacia la notarialización de la jurisdicción voluntaria.

Cabe resaltar que en la actualidad existen varios países de Iberoamérica que han adecuado su legislación para que los notarios de dichos ordenamientos puedan tramitar asuntos no contenciosos.

Así tenemos: El Salvador, Guatemala, Colombia, Brasil, Costa Rica, Cuba, Ecuador, Honduras, México y Puerto Rico.

En ese sentido, el artículo 952 del Código Civil establece que: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que

accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.”

De acuerdo con lo antes señalado, si bien la eficacia de la prescripción adquisitiva debe atribuirse al solo vencimiento del plazo, se requiere necesariamente del pronunciamiento judicial en favor de quien invoca la prescripción. En atención a ello, lo mismo ocurriría si la parte interesada (el usucapiente) decide optar por la vía del notario para hacer valer su derecho.

Ahora bien, la usucapión tramitada en sede notarial es un mecanismo simplificado que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir “que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de edificación, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear en forma previa su titularidad sobre el bien” González (2016, p. 48).

- Problemas en la usucapión notarial:

Luego de planteada las ideas generales en torno a la prescripción adquisitiva notarial sobre inmuebles y su calificación registral, corresponde analizar los problemas que se presentan bajo esta modalidad de prescripción.

En atención a ello, y dada la poca extensión de espacio que se tiene en torno al presente tema abordaremos solo algunos de estos problemas.

a) Cuestionamiento de la usucapión como proceso no contencioso:

En tal sentido, si bien la prescripción adquisitiva notarial es útil y funciona, pese a las limitaciones de nivel normativo que puedan presentarse, consideramos que “el ámbito de la potestad de los notarios para tramitar la prescripción adquisitiva no debería alcanzar para el caso del poseedor precario que no cuenta con título de dominio” López (2014, p. 133).

En primer lugar, debe tenerse presente que de acuerdo con el artículo 486 del Código Procesal Civil la prescripción adquisitiva de dominio es un proceso abreviado y como tal es contencioso, ello es así por cuanto en este tipo de proceso se presenta un conflicto de intereses

contrapuestos sobre un mismo bien jurídico (el del propietario y del poseedor sobre el inmueble) y el intento de primar uno frente al otro (se pretende extinguir el derecho de un propietario), quien a su vez ofrece resistencia a ese interés.

Siendo ello así la sola no oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva no hace que dicho procedimiento califique como no contencioso. Al respecto, resulta importante lo señalado por González (2018) quien sostiene que:

“Las pretensiones jurídicas no se califican de contenciosas o no contenciosas por el hecho coyuntural, aleatorio y causal de que el demandado se oponga, conteste o formule contradicción. Nada de eso. La contención, y con ello la exclusividad del Poder Judicial para conocer de dichos asuntos, se encuentra en la necesidad de romper o quebrar la resistencia de un sujeto pasivo individualizado que se niega a cumplir la pretensión de un sujeto activo” (p. 188).

De los antecedentes de la ley N° 26002, se puede apreciar que para fijar los asuntos no contenciosos que podían ser tramitados en sede notarial se tuvo muy presente la disposición constitucional sobre ejercicio de la función jurisdiccional. De allí se descartó todos los procesos que implicaban la actuación de pruebas. Por esta razón, en forma conservadora, la ley solo consideró inicialmente 6 casos de los 13 enumerados en el Código Procesal Civil y los 24 mencionados en la Disposición Complementaria y Final Sexta del mismo Código. De allí que llame la atención que se faculte a los notarios tramitar la usucapión sobre inmuebles pese a su naturaleza de este procedimiento.

En ese orden de ideas, el artículo 506° del referido Código adjetivo, que señala lo siguiente: “Aunque se conozcan el nombre y domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el juez dispondrá que el extracto

de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los artículos 167 y 168 (...)”.

De otro lado, si comparamos la experiencia de otros países en torno a la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles, vemos que esta labor está encomendada en forma exclusiva a los jueces. Siendo ello así, en principio podríamos colegir que el notario no podría intervenir en la tramitación de procedimientos de prescripción adquisitiva, pues ello implica arrogarse el ejercicio de la función jurisdiccional.

Bajo este planteamiento inicial podemos colegir que atendiendo al carácter contencioso de la prescripción adquisitiva, ello en atención no solo a su propio tratamiento normativo, sino de su propia finalidad y naturaleza, es que podemos afirmar que la prescripción adquisitiva notarial en estricto no es un asunto no contencioso, lo que si bien podría carecer de mayor relevancia en atención a las ventajas que ofrece este servicio que se les ha conferido a los notarios, debería de ser reevaluada y cuidadosamente analizada esta potestad o atribución delegada, más aún si en la actualidad algunos notarios (sobre todo en provincia) reclaman para ampliar esta competencia para tramitar la usucapión sobre predios rurales.

b) Supuesto en el cual el notario si debería ser competente para tramitar la usucapión sobre inmuebles:

Habíamos señalado que atendiendo al carácter contencioso de la prescripción adquisitiva de dominio, los notarios en principio no deberían intervenir en este tipo de procedimientos, por cuanto si bien bajo un análisis de carácter funcional o de costo-beneficio, podríamos encontrar ventajas en esta delegación efectuada a los notarios, está por otro lado el hecho de que dicha atribución estaría vulnerando el principio a la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional previsto en la Constitución Política del Perú.

Sin embargo, hay un supuesto en donde la participación del notario para tramitar la usucapión como un asunto no contencioso es válida y resulta concordante con el marco normativo legal existente.

Para empezar, en la usucapión el nuevo titular adquiere por sí mismo el dominio sobre el inmueble, esto es, sin que el antiguo dueño preste su consentimiento o autorice la transmisión de la propiedad. Así como modo originario de adquirir el derecho usucapido, bastaría con poseer durante el plazo y las condiciones previstas en la Ley para que se le pueda reconocer este derecho al poseedor.

De otro lado, como bien explica González (2014) antes había la concepción errada de que la usucapión no le sirve a la persona que ya es propietaria, pues justamente dicha institución presupone la existencia de un poseedor que no es propietario y que solo a través de la prescripción adquisitiva de dominio lograría obtener tal condición. Sin embargo, esto no es así, por cuanto el propietario de un bien inmueble también podría plantear una demanda de prescripción a fin que se le reconozca tal condición al no contar con un título idóneo que le permita acreditar dicha circunstancia.

Aquí debemos recordar que la institución de la usucapión también constituye un medio de prueba de la propiedad, razón por la cual sería un contrasentido que al poseedor precario si se le proporcione un mecanismo idóneo para que se le reconozca la propiedad y no al que detenta legítimamente ese derecho.

No obstante, lo señalado, el análisis no se debe agotar en ver a la usucapión sólo como un mecanismo para acreditar la propiedad, por cuanto a través de esta figura una persona puede contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirme o consolide su situación jurídica.

En este orden de ideas, la intervención notarial no estaría configurada para crear una nueva situación jurídica, esto es la del cambio del statu quo de poseedor por la de propietario, si no la de reconocer un derecho preexistente, esto es, consolidar una posición jurídica.

Al respecto, resulta importante lo señalado por González (2018) quien sobre el particular sostiene:

“En tal contexto, no caben dudas que la prescripción del propietario es una hipótesis no conflictiva, pues el ya titular suma una nueva causa de adquisición. Aquí el notario podrá intervenir para efecto de consolidar una posición jurídica, y no para crearla. Por tanto, la actuación de este trámite deberá requerir la prueba de los contratos por los cuales se acredite que el poseedor cuenta con títulos de dominio, si bien en documento privado, defectuosos o imperfectos” (p. 154).

Siguiendo esta secuencia de ideas podemos afirmar que el supuesto en el cual el notario si debería ser competente para tramitar la usucapión sobre inmuebles, sería respecto de aquellos casos en que el poseedor ya es propietario (bajo este contexto no habría conflicto o contienda), pero por no contar con el título correspondiente requiere de un procedimiento que le permita acreditar su dominio.

Sin embargo, atendiendo al carácter contencioso de la prescripción adquisitiva, ello en atención no solo a su propio tratamiento normativo, sino de su propia finalidad y naturaleza, es que podemos afirmar que la prescripción adquisitiva notarial en estricto no es un asunto no contencioso.

Consideramos que a la usucapión no se le puede ver solo como un mecanismo para acreditar la propiedad, por cuanto a través de esta institución una persona puede contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirme o consolide su situación jurídica.

En este orden de ideas, la intervención notarial no estaría configurada para crear una nueva situación jurídica, esto es la del cambio del statu quo de poseedor por la de propietario, si no la

de reconocer un derecho preexistente, esto es, consolidar una posición jurídica. En atención a ello, el supuesto en el cual el notario si debería ser competente para tramitar la usucapión sobre inmuebles, sería respecto de aquellos casos en que el poseedor ya es propietario (en tanto bajo este contexto no habría contienda).

- **Aspectos críticos desde la doctrina:**

El artículo 927 del código civil como bien ha hecho referencia, tiene dos ideas fuerza que se refieren a la prescripción, en un primer momento a la prescripción extintiva y en un segundo momento a la prescripción adquisitiva, creemos que para está por demás claro cuál es el entendimiento de la norma, y los dos conceptos que nos ofrecen: por un lado, establece en su primera oración, que la acción reivindicatoria es imprescriptible en referencia a la prescripción extintiva, pero en referencia sobre todo a este poder único que otorga la reivindicación al derecho de propiedad de manera exclusiva, por eso se le da el carácter de imprescriptibilidad a esta acción es la acción exclusiva del propietario, para restituir se de la posesión y es a partir de esa primera oración es un tema parte que se discute si sobre acciones como el desalojo y otras cuando las ejerce el propietario, resultan también imprescriptibles y no sujetas al plazo de prescripción extintiva de las acciones reales, tema distinto, esa oración oración refleja una idea muy fuerte, la idea de que a la propiedad se le protege, porque dada su naturaleza, dado que viene incluso desde la Constitución, su tutela y qué duda cabe, esta acción reivindicatoria a la que exclusivamente se le concede al propietario, a la que hay que darle por ende la naturaleza de imprescriptible, no obstante esa oración importante y que permite postular una demanda que al propietario, le permita restituir se de la posesión, el artículo continúa con otra idea tanto o más importante, que esta segunda idea es como una suerte de excepción a ese gran poder de la reivindicación que viene con

ocasión de ser la acción exclusiva del propietario, que viene con ocasión de tener tutela constitucional en un ordenamiento como el nuestro.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. Método de investigación

a) Métodos generales:

Se utilizó el método inductivo y deductivo. El método inductivo consiste en: “es aquella que va de los hechos particulares a afirmaciones de carácter general. Permite analizar casos particulares a partir de los cuales se extraen conclusiones de carácter general. Es muy importante por cuanto fundamenta la formulación de las hipótesis, la investigación de leyes científicas y las demostraciones” Dolorier (2008, p. 112). En tanto el método deductivo consiste en: “aquella que parte de datos generales aceptados como válidos para llegar a una conclusión de tipo particular. Mediante ella se aplican los principios descubiertos a casos particulares, a partir de un enlace de juicios” (Bazán, 2010, p. 90).

Método que ha sido empleado en la presente investigación para conceptualizar las variables de estudio propuestas.

b) Métodos particulares:**- Método exegético:**

Según Valderrama (2015) el método exegético “es el estudio de las normas jurídicas artículo por artículo, dentro de éstos, palabra por palabra buscando el origen etimológico de la norma, figura u objeto de estudio, desarrollarlo, describirlo y encontrar el significado que le dio el legislador” (p. 180).

- Método sistemático:

Para Valderrama (2015) este método “introduce la idea de que una norma no es un mandato aislado, sino que responde al sistema jurídico normativo orientado hacia un determinado rumbo en el que, conjuntamente con otras normas, se encuentra vigente” (p. 17).

- Método teleológico:

Para Carruitero (2014) este método “pretende llegar a la interpretación de la norma a través del fin de la misma, buscando en su espíritu, que es la finalidad por la cual la norma fue incorporada al ordenamiento jurídico” (p. 45)

3.2. Tipo de investigación

Es de tipo jurídico dogmático ya que “se centra en el análisis y solución de problemas de varias índoles, con especial énfasis en el análisis de la norma y su estudio en la teoría o corrientes doctrinarias” Arnao (2007, p. 62).

3.3. Nivel de investigación

De nivel explicativo, definido como el nivel de investigación que Valderrama (2015) “va más allá de la descripción de conceptos, fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos (...) su interés se centra en descubrir la razón por la que ocurre

un fenómeno determinado, así como establecer en qué condiciones se da este, por qué dos o más variables están relacionadas” (p. 45).

3.4. Diseño de investigación

Se utilizó el diseño de la investigación de carácter no experimental, que según Kerlinger (1979, p. 32) “es cualquier investigación en la que resulta imposible manipular variables o asignar aleatoriamente a los sujetos o a las condiciones”. Que en la presente investigación, las variables establecidas no se han manipulado de forma intencional y se han estudiado así como se aprecian en la doctrina.

3.5. Población y muestra

3.5.1. Población

La presente no ha establecido un número determinado para la población, por su carácter cualitativo y enfoque dogmático.

3.5.2. Muestra

La presente, al igual que la población, no ha establecido un número determinado para la muestra, por su carácter cualitativo y enfoque dogmático.

3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.6.1. Técnicas de recolección de datos

Como técnicas de investigación que se utilizaron en la presente, se consideraron al análisis documental y la observación.

El análisis documental es definido como “un conjunto de operaciones intelectuales, que buscan describir y representar los documentos de forma unificada sistemática para facilitar su recuperación. Comprende el procesamiento analítico-sintético que, a su vez, incluye la descripción bibliográfica y general de

la fuente, la clasificación, indización, anotación, extracción, traducción y la confección de reseñas” Arnao (2007, p. 53).

También se utilizó la observación, que es una técnica de investigación que “busca establecer relaciones entre el objeto analizado y lo que se pretende conocer o verificar de él. Para ello el investigador se vale de sus cinco sentidos, y puede utilizar elementos y maquinarias que amplíen su capacidad de análisis y que brinden mayor cantidad y calidad de datos” Salazar (2010, p. 53).

3.6.2. Instrumentos de recolección de datos

El instrumento de recolección de datos que se consideró ha sido la ficha de análisis documental, que según Tamayo (2012):

“es una operación intelectual que da lugar a un subproducto o documento secundario que actúa como intermediario o instrumento de búsqueda obligado entre el documento original y el usuario que solicita información. El calificativo de intelectual se debe a que el documentalista debe realizar un proceso de interpretación y análisis de la información de los documentos y luego sintetizarlo.” (p. 65).

3.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Respecto del procesamiento y análisis de datos que se empleó en la presente investigación, se consideró utilizar sólo un tratamiento descriptivo para su desarrollo, a partir de los criterios dogmáticos que se han esbozado sobre este aspecto problemático según la doctrina y la jurisprudencia.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. Presentación de resultados

La prescripción adquisitiva de dominio notarial es un asunto no contencioso que los notarios tienen como función. Uno de los principales elementos de la prescripción adquisitiva de dominio está referida a la facultad que tiene el usuario de poder escoger entre acudir al órgano jurisdiccional o acudir a la vía notarial, la experiencia nos ha demostrado que los asuntos no contenciosos en competencia notarial ya sea por temas de dinero o tiempo, resultan siendo más beneficiosos para la población que desea acceder a este servicio.

En primer lugar, cuando hablamos de la prescripción adquisitiva de dominio es importante recordar lo que establece la doctrina en general sobre esta figura jurídica, así se esboza que la prescripción es un modo originario y gratuito de adquisición de la propiedad, el derecho de la adquirente no tiene como base el derecho del titular anterior y no hay transmisión, es decir, que la prescripción conviene hacer un acto jurídico por el cual se adquiere por primera vez y de manera gratuita el derecho de

propiedad sobre un bien, esto no tiene relación con el derecho del titular anterior y no existe formalmente una transmisión, es decir, estamos ante un derecho que nace, que es el reconocimiento de la propiedad.

Al respecto, existen dos tipos de la prescripción en nuestro sistema jurídico peruano, el del sistema ordinario que está referido al justo título y la buena fe y el sistema extraordinario que tiene como relación, como requisito, que exista una posesión pacífica pública y continua, durante un determinado tiempo, para que en función a estos requisitos se pueda proceder a establecer la declaración de prescripción adquisitiva de dominio.

La función principal de la prescripción adquisitiva de dominio es que es un modo de adquisición de la propiedad, y además también es un modo de saneamiento, recordemos que en el Perú existen muchas personas que con título o sin título, poseen una propiedad inmueble y necesitan formalizar esta posición para poder gozar de todos los derechos inherentes a la propiedad, como por ejemplo, poder transmitir esta propiedad a los hijos vía un anticipo de herencia, poder solicitar un préstamo bancario ante una entidad pública y otorgar en garantía y bien mediante una hipoteca y de esa manera agilizamos la economía en nuestro país que es también un elemento importante, no solamente de las personas sino está como un elemento reconocido por el derecho constitucional, reconocido en la constitución como una forma de protección y promoción de lo que vendría a ser la propiedad.

Además, la declaración de prescripción, constituye un acto que permite incorporar el derecho de propiedad al registro público, de esa manera sanamos lo que vendría a ser el derecho de propiedad.

4.2. Contrastación de hipótesis

4.2.1. Contrastación de hipótesis general

“La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018”.

Un aspecto importante a considerar en el estudio de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial es la base legal, y en la base legal vamos a encontrar nosotros dos tipos de normas, la norma especial que regula específicamente los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, y las normas supletorias que van a complementar aquellos supuestos en donde no está regulado la norma especial, y que como parte del procedimiento y las demás etapas resulta necesario su aplicación como normas especiales tenemos en primer lugar a la Ley Nro. 27157, denominada, Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, que tiene su Reglamento, que es el Decreto Supremo 035-2006, esta norma regula en primer término en nuestro país lo que vendría a ser el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial y también de títulos supletorios y además se complementa con la Ley Nro 27.333; estas tres normas son las normas especiales para poder establecer los requisitos, los conceptos, los procedimientos en la vía notarial; como normas supletorias vamos a encontrar al Decreto Legislativo Nro. 1049 que es el decreto legislativo o la Ley del Notariado, la Ley Nro. 26.662 que regula la competencia notarial en asuntos no contenciosos y también al Código Procesal Civil que es el que se aplica por ejemplo en los casos en los cuales se ventilan los procedimientos de prescripción adquisitiva a un proceso judicial, también resultará de aplicación las normas del código procesal civil de

manera supletoria, este es el marco legal que se debe considerar; y como puede observarse, no cuenta con ninguna norma que aluda a la oposición en este tipo de procedimientos.

4.2.2. Contrastación de hipótesis específicas

- *“La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la predictibilidad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018”.*
como un supuesto

Se refiere que se puede prescribir en sede notarial los inmuebles urbanos incluido los proyectos de habilitación urbana aprobados por los entes municipales, además, también podemos prescribir a los inmuebles con edificaciones materia de regularización, es decir, que no ha existido una declaratoria de fábrica o en todo caso en donde la obra no ha sido formalmente establecida también es posible de adquirir vía prescripción los terrenos sin construcción de edificación, es decir, simplemente terreno vacío y además los predios urbanos en la municipalidad inscrito como rústicos en el registro de predios, es decir, para la municipalidad dentro de su catastro entró su plan de habilitación urbana vamos a encontrar que un bien inmueble está considerado como urbano pero sin embargo en el registro de predios en los registros públicos lo podemos encontrar como rústico si la municipalidad competente ha determinado que un predio es urbano a pesar que está como rústico en los registros públicos, también será materia de una prescripción adquisitiva vía notarial y en general a cualquier inmueble y situado en una área urbana.

Con esto lo que estamos tratando también de decir es que no resulta posible en la actualidad según las normas que tenemos efectuar un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial o incluso judicial de predios que

sean considerados exclusivamente rústicos, solamente tendrá efecto a los predios urbanos, aquí debe considerarse que también que el destino o el uso que se le otorga al bien no va a ser tan relevante si es que el bien ya ha sido declarado como urbano, por ejemplo, si una persona en una zona de expansión urbana calificada así por la municipalidad pero quizás en el terreno no tenga un uso de manera urbana porque quizá no tiene una construcción para vivienda, oficina etcétera, sino por ejemplo lo dedica a temas también agrícolas, siempre en área urbana, independientemente del uso que se le dé es posible y es factible que se pueda efectuar la prescripción adquisitiva de dominio, un elemento importante a tener en cuenta en este caso, son los requisitos generales que se deben presentar para proceder a hacer la prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en la vía notarial, en este caso, desde el punto de vista del concepto que habíamos dado al inicio en todavía se hace alusión a dos tipos de prescripción adquisitiva de dominio: la ordinaria que tiene un justo título y buena fe, y la extraordinaria, la que se relaciona con la posesión por un tiempo de diez años,;en el caso notarial solamente resulta procedente efectuar el procedimiento de adquisición de dominio en aquellos casos que estemos en los supuestos de usucapión extraordinaria, en donde la posesión debe ser una posición continua, pacífica y pública como poseedr durante un plazo mínimo de diez años, ya que hay que tomar en cuenta lo que regula el código civil cuando nos habla de la posesión continua pacífica y pública, que tiene que ser un principio del derecho real para la adquisición de la propiedad mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva, lo que se busca con esto es que la persona que esté poseyendo un bien inmueble lo haga de manera continua, es decir no tiene que haber lapso de tiempo en donde una persona deje de poseer lo lo haga de manera pacífica, en donde básicamente no exista conflictos de intereses, que por ejemplo se ventilen en la vida procedimental de una

municipalidad ante fiscalía o en la vía judicial contra otros propietarios, que también dicen tener el derecho y que sea de manera pública, es decir tiene que ser transparente, no puede ser una posesión clandestina sin que nadie pueda verificarlo, estos tres requisitos de posesión continua pacífica y pública la tiene que efectuar, la persona en calidad de propietario, es decir, se tiene que reconocer a sí mismo y ante el resto de la sociedad y el estado como propietario, entonces, para esto efectuará algunos actos como propietario, como por ejemplo, el pago del impuesto predial como contribuyente, ante una municipalidad también podrá acreditarse como propietario cuando no se reconozca a otro propietario, es decir acá estamos ante lo que vendría a ser la posesión inmediata de un bien inmueble o una posesión.

- *“La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa el derecho a prescribir la propiedad, en las notarías de Huancayo, 2018”.*

Asimismo, otro aspecto importante como requisito general es la competencia del notario, que es una competencia provincial, acá estamos estableciendo que solamente se puede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio ante el notario de la provincia en donde se ubique el inmueble, y para esto recordamos, que la demarcación territorial que tenemos es de región o departamento, provincia, por ejemplo, en la provincia de Huancayo, el notario competente para prescribir cualquier propiedad que está ubicado en cualquiera de sus distritos se da a cualquier notario de la provincia de Huancayo, no por ejemplo el notario de otra provincia como puede ser el notario de Chupaca o Concepción, ellos no pueden prescribir propiedades que se encuentran en algún distrito que es provincia de competencia de otro notario.

Además, el notario tiene que tener también una condición, es la de ser abogado, y esto tiene que ver con el acceso a la función notarial no todos los notarios en

ejercicio en función son notarios de profesión, hay muchos casos de notarios que han sido designados por el Estado en su oportunidad, sin cumplir con sin tener esta condición de ser letrado o abogado, entonces es importante verificar que el notario tenga además la condición de abogado o la profesión de abogado, además esto se aplica para predios que estén registrados o que no estén registrados, si alguien posee un bien y ese bien inmueble no está registrado podrá solicitar si cumple los requisitos el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, si está registrado también y en este caso como vamos a que se van a efectuar, se tiene pues que notificar al anterior propietario o el propietario registral, en este caso al que figure en los registros públicos, otro elemento ya formal es una solicitud que se debe dirigir al notario suscrita por el solicitante que es la persona que aduce es el propietario que aduce que cumplir con el requisito de la posesión pacífica y pública debe presentar un mínimo de tres y un máximo de seis testigos que que testifiquen justamente sobre esta posesión que mantiene el solicitante y además deben ser suscritas por abogado o letrado; otro requisito es señalar de manera clara y concreta la ubicación del bien donde está ubicado el bien con sus medidas perimétricas con su área la ubicación del distrito provincia y departamento y además establecer quiénes son los colindantes.

Estos trabajos básicamente se establecen de otro requisito que vamos a mencionar en un momento que son los planos, que es elaborado por un ingeniero o un arquitecto verificador inscrito en los registros públicos, entonces se plantea que los ingenieros tomen en cuenta cuando hagan la relación de colindantes, no solamente los que figuren en el catastro de la municipalidad, sino también el catastro de los registros públicos, como sabemos todavía no tenemos nosotros en el Perú un catastro nacional unificado, de esa manera puede haber información de los colindantes en el catastro municipal diferente a la información de los colindantes en

el catastro de los registros públicos, y en ese sentido, tenemos que tomar en cuenta que la información de colindantes va a ser importante porque de la notificación del procedimiento tenemos que tomar en cuenta notificar a los colindantes que no solamente estén usando también o poseyendo los bienes colindantes, de manera que como propietario o como inquilino, etcétera, sino básicamente los que figuren en los registros públicos como propietarios a efectos de no tener al final un procedimiento incompleto o irregular que implique que no se pueda inscribir en los registros públicos

4.3. Discusión de resultados

Hay que precisar de manera concreta y exclusiva la forma y el tiempo de adquisición de la posesión, es decir, el solicitante tendrá que en la solicitud detallar y probar obviamente ante el notario competente en qué forma lo adquirió puede haber sido por un contrato privado de compraventa puede haber sido por un tema de herencia puede haber sido por un tema de titulación administrativa irregular o incompleta, y además el tiempo de este comienzo y poseer, por ejemplo, una fecha concreta el primero de enero del año 2000 y adjuntar con los documentos probatorios esta forma y este tiempo de adquisición, esto también es un elemento central importante incluso para los que podríamos denominar poseedores precarios, no en donde solamente usan el bien o han comenzado a poseer el bien, sin tener documento alguno y la ley obviamente ampara también este tipo de posesiones si cumple con los requisitos, la prescripción igual se tiene que establecer si es que la forma de adquirir es una forma precaria y establecer un tiempo determinado.

Otro tema es la descripción exacta del bien y para esto nos vamos a apoyar en documentos técnicos que vendrían a ser el plano perimétrico, el plano de ubicación, la memoria descriptiva, suscritos por ingeniero o arquitecto y además tiene que estar

estos visados por la municipalidad competente, es un requisito de procedibilidad del procedimiento que la municipalidad establece dentro de sus normas.

Estos planos implican que se apersonen los funcionarios encargados de estas áreas de las diferentes entidades municipales, a efectos de verificar las medidas exactas con las que se cuenta el bien y de esta manera describimos la ubicación del bien, luego además para efectos de corroborar que estamos ante un predio urbano se deberá presentar el certificado de zonificación municipal, en donde la municipalidad establezca que estamos hablando de un bien ubicado en una zona urbana, una zona de expansión urbana conforme lo habíamos visto en el ámbito aplicación anteriormente, además debemos también acreditar la situación catastral de los registros públicos de este predio mediante el certificado de búsqueda catastral que emite los registros públicos.

Así, vamos a poder ubicar nosotros si el predio se encuentra superpuesto con otra propiedad y escrita o no, incluso si ya reconoce a un propietario registral, alguien como mencionamos, de notificación se deberá notificar por ley y finalmente un elemento importante, es la presentación de medios probatorios de la posesión, para esto valdrá el certificado municipal de posesión, el pago de los impuestos prediales durante el plazo de los diez años, el pago de los servicios públicos de agua y luz y cualquier otro documento que llegue a acreditar, no a comprobar que la persona ha usado esta propiedad inmueble como su propiedad, pues por ejemplo, podríamos hablar de tarjetas de crédito en donde los estados de cuenta lleguen a esta oficina préstamos bancarios, también por ejemplo, la ficha única de matrícula de los hijos que acredite que estamos radicando en ese domicilio y cualquier otro medio de prueba que pueda sustentar que la persona socialmente está utilizando este inmueble como su propiedad, estos son los requisitos generales que una vez verificado ya

pasamos a la siguiente etapa que vendría a ser el procedimiento para el procedimiento habrá que tomar en cuenta que ya tenemos una solicitud que cumple con los requisitos que hemos señalado.

Además tenemos que tomar en cuenta que se debe efectuar una notificación notificación al titular registral, es decir, si verificamos a través de certificado de búsqueda catastral como elemento probatorio idóneo que la persona o que existe en los registros públicos un propietario registral de este bien inmueble en materia, lo que implica que hay que también notificar a los solicitantes, si es una sola persona o son varios, para los testigos, a los colindantes y también a la Superintendencia de Bienes Nacionales, en este caso vamos a notificar a dicha entidad, cuando el bien inmueble no se encuentre registrado a nombre de particulares y el solicitante no tenga documento público que acredite el derecho de propiedad que le permite ejercer la posesión, básicamente estamos ante la presencia de los precarios y en este caso, lo que ocurre normalmente en la la práctica es que la Superintendencia de Bienes Nacionales va a establecer en función a sus normas que si el bien no reconoce a un propietario particular inscrito en registros públicos o con documento público lo que va a hacer es efectuar una oposición al procedimiento notarial para que esto se termine ventilando en la vía judicial, y de esa manera se puedan valorar los medios de prueba, también que la Superintendencia de Bienes Nacionales pueda aportar al proceso, entonces, es muy importante tomar en cuenta esto porque lastimosamente existe una práctica muy común en donde estos casos vienen siendo materia una posición constante por parte de dicha entidad.

En estos supuestos que hemos detallado además hay que hacer una publicación en el peruano y en un diario local por uno por tres veces como intervalo de tres días y fijar carteles que sean visibles y públicos en el predio en materia de la prescripción,

esto lo que hace es básicamente otorgarle publicidad al procedimiento notarial, para que cualquier persona con legítimo interés o no, pueda formular lo que sería la oposición, además de esto el notario tendrá que coordinar con el solicitante para efectuar un acta de presencia en el que se verifique la posesión y también la descripción del inmueble, siendo facultativo que participen por ejemplo los colindantes, entonces el notario se va a personar al inmueble en donde ya están fijados los carteles, va a verificar la posesión pacífica, continua y pública del solicitante y además va a inspeccionar el inmueble en función a los documentos técnicos que presenta a efectos de verificar si cumple con los requisitos y en este caso con lo que ya se establecido en estos documentos técnicos.

Luego de esto y en cualquier etapa del procedimiento es factible de que cualquier persona con o sin interés, con o sin fundamento, pueda formular una oposición ante el notario que transmite el procedimiento ya sea de manera verbal o de manera escrita, no hay una formalidad, esto porque los procedimientos notariales denominados asuntos no contenciosos o como lo conoce la doctrina, jurisdicción voluntaria, implica que no exista una contienda o un conflicto de intereses que perjudique el mal desarrollo del procedimiento notarial, para esto entonces la ley vendría a ser muy flexible en el sentido de no solicitar al oponente que presenta algún medio de prueba o que cuestione algo sino, que la sola manifestación de voluntad de oposición, reiteramos, sin fundamento alguno para que el procedimiento notarial con entonces si existe una oposición, finaliza el notario obligatoriamente el procedimiento,

Incluso no hay posibilidades de algún desistimiento de la oposición, simplemente su formulación concluye el procedimiento el notario, comunica de esta conclusión del procedimiento al solicitante al colegio de notarios y a los registros

públicos, y si no hubiera oposición dentro del plazo que hemos establecido, luego de transcurrido 25 días útiles desde la última publicación que habíamos mencionado, el notario extiende una escritura pública cuya matriz estará en el registro de asuntos no contenciosos, y emite los traslados notariales que vendría a ser el testimonio que es copia íntegra de la escritura pública y el parte notarial para solicitar la inscripción registral, no si estamos ante un predio que no está registrado, estaremos ante un procedimiento registral de matriculación y si reconocemos que existe un propietario registral simplemente había una transferencia por prescripción adquisitiva de dominio, y con esto concluiría el procedimiento.

Elementos importantes para estudiar la prescripción adquisitiva de dominio es también obviamente el derecho comparado, estamos en estos momentos ante un ambiente académico en donde también queremos compartir cómo son, cómo se presentan estas situaciones a nivel comparado, hay que tomar en cuenta que no todos los países de origen legal romano germánico tienen a los notarios con competencias para tramitar asuntos no contenciosos o de jurisdicción voluntaria, sin embargo, por ejemplo en el caso de Argentina, a pesar de que los notarios no tienen esta facultad de expresa, existe una ley que les permite hacer una prescripción.

También citamos el caso de España, la Ley 1388 del año 2015, implica que pueda tramitarse una prescripción adquisitiva, denominado expediente de dominio notarial, no en donde hay una competencia exclusiva del notario para casos, sino en donde solamente procede un cierto reconocimiento mínimo, es decir de propiedades no registradas y en donde además el solicitante tenga un título de propiedad que tenga algún defecto que impida justamente su registro, no existe plazo de oposición, para esto basta tener un título propiedad y la oposición que se pueda formular pone fin el procedimiento en el caso de Uruguay, Ley Nro. 24.374 del año 1994 denomina

el procedimiento, como de regularización dominial y lo que se requiere es una posición pública, pacífica y continua, de tres años, pero que esta posición haya ocurrido antes del primero de enero de 1992. esto ya obviamente es una política legislativa del país uruguayo, y aplica para inmuebles urbanos destinados principalmente a casa habitación única y permanente, y no tiene más de una autoridad de gobierno, es decir, las municipalidades participan en el procedimiento al igual que los escribanos o los notarios como se le denomina en México, e igualmente la oposición concluye la etapa de este denominado procedimiento de regularización dominial.

CONCLUSIONES

1. Se ha determinado que la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018, ya que actualmente se presentan oposiciones sin ningún tipo de justificación, legitimidad o interés para obrar.
2. Se ha establecido que la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la predictibilidad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018, ya que las personas que desean prescribir a nivel notarial son perjudicadas porque no se cuenta con una legislación que establezca los requisitos para poder oponerse.
3. Se ha determinado que la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa el derecho a prescribir la propiedad, en las notarías de Huancayo, 2018, porque al encausarse la oposición, esto genera una afectación al derecho legítimo de prescribir.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda unificar la regulación jurídica de la oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial con la administrativa, a fin de que existan criterios uniformes de regulación.
2. Se sugiere modificar el literal g) del artículo 5° de la Ley N° 27333, implementando los requisitos de la oposición los cuales serían que el oponente tenga legitimidad para obrar, y que a su escrito de oposición, debidamente fundamentado, adjunte las pruebas documentarias que acrediten que el solicitante de la prescripción no cumple con todos o algunos de los requisitos exigidos para ser declarado propietario, y/o las pruebas que acrediten que él o los oponentes tiene igual o mejor derecho que el solicitante de la prescripción.
3. Se sugiere establecer como facultad notarial, el hecho de poder suspender el proceso por un plazo de 25 (veinticinco) días hábiles a fin de que el opositor pueda acudir al órgano jurisdiccional si lo cree conveniente con el fin de que se resuelva la oposición.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (1994). *Derecho Civil, tomo III, volumen primero, octava edición*. Barcelona: Editorial Bosch.
- Alvarez, J. (1986). *Curso de Derechos Reales, propiedad y posesión. Tomo I*. Madrid: Editorial Civitas S.A.
- Asencio, O. , & Calvay, Y. (2018). *Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*. Cajamarca: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo.
- Badenes, R. (1998). *El contrato de compraventa*. Barcelona: Bosch.
- Cabrera, H. (2017). *El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayaque*. Lambayaque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Cuadros, C. (1995): *Derechos Reales, tomo segundo, primera edición*. Lima: Cultural Cuzco.
- Cunalata, F. A. (2015). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013*. Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo.
- Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (1995). *Sistema de derecho civil, volumen III, quinta edición*. Madrid: Editorial Tecnos.
- López, D. (1988). *Derechos reales*. Lima: Editado por Talleres Sirsa.
- López, M. (2017). *Análisis de la prescripción adquisitiva de dominio en el Cantón Guayaquil*. Guayaquil: 2017.

- Mazeaud, H., Mazeaud, L., & Mazeaud, J. (1960). *Lecciones de Derecho Civil, Parte segunda, volumen IV*. Buenos Aires: Ediciones EJE.
- Odar, L. (2018). *La prescripción adquisitiva y su validez en el ordenamiento jurídico peruano en el distrito judicial de Lima - 2016*. Huánuco: Universidad de Huánuco.
- Pérez, L. (2009). *Metodología de la investigación*. Lima: UNFV.
- Ripert, J., & Boulanger, M. (1967). *Tratado de Derecho Civil. Tomo VI*. Buenos Aires: Editorial la Ley.
- Romero, E. (1947). *Derecho civil. Los derechos reales*. Lima: Editorial P.T.C.M.
- Schreiber, M., & Cardenas, C. (2001). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V. Derechos Reales. Tercera Edición*. Lima: Ediciones Gaceta Jurídica.
- Sutherland, C. (2001). *Metodología de la investigación científica*. Bogotá: Lex.
- Torres, A. (2002). *Código Civil, Sexta edición*. Lima: Editorial IDEMSA .
- Vásquez, A. (2003). *Derechos Reales. Tomo II, tercera Edición*. Lima: Editorial San Marcos.
- Ynope, J. (2013). *Ineficacia de la función notarial en el trámite de prescripción adquisitiva en el marco de la Ley Nro. 27333 y su reglamento*. Lima: Universidad César Vallejo.

ANEXOS

ANEXO NRO. 01**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

Título: LA INDEBIDA UTILIZACIÓN DE LA OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS, EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2018.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
<p>GENERAL:</p> <p>¿De qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018??</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>-¿Cómo la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la predictibilidad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018?</p> <p>-¿De qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta el</p>	<p>GENERAL:</p> <p>Determinar de qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>-Determinar cómo la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta la predictibilidad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.</p> <p>-Establecer de qué manera la indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta el derecho a prescribir la propiedad, en las notarías de Huancayo, 2018.</p>	<p>GENERAL:</p> <p>La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la seguridad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.</p> <p>ESPECÍFICAS</p> <p>- La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa la predictibilidad jurídica, en las notarías de Huancayo, 2018.</p> <p>- La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios afecta de forma directa y significativa el derecho a prescribir la propiedad, en las notarías de Huancayo, 2018.</p>	<p>INDEPENDIENTE:</p> <p>Indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios</p> <p>DEPENDIENTE:</p> <p>Seguridad jurídica.</p>	<p>-Oposición injustificada. -Oposición de mala fe.</p> <p>-Predictibilidad jurídica para prescribir. -Derecho a prescribir la propiedad.</p>	<p>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>- Análisis y síntesis - Inducción y deducción</p> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>Investigación jurídica social.</p> <p>NIVEL DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>Nivel explicativo</p> <p>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN:</p> <p>Diseño no experimental, transversal.</p> <p>TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE DATOS:</p> <p>Análisis documental, observación.</p> <p>INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN</p> <p>Ficha de análisis documental.</p>

derecho a prescribir la propiedad, en las notarías de Huancayo, 2018?					
---	--	--	--	--	--

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
01	OFICIO N° 05902-2020/SBN-DGPE-SDAPE	En atención a lo señalado, esta Subdirección formula Oposición al procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, entendiéndose a esta como el derecho cualquier interesado para poner fin al procedimiento notarial no contencioso, sin que se produzco pronunciamiento sobre el fondo del asunto	Existe una oposición por parte de la SBN, argumentando tutelar la propiedad estatal, no obstante, no existe una mayor motivación en su petitorio.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
02	OFICIO N° 05902-2020/SBN-DGPE-SDAPE	En atención a lo señalado, esta Subdirección formula oposición al procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, entendiéndose a esta como el derecho cualquier interesado para poner fin al procedimiento notarial no contencioso, sin que se produzca pronunciamiento sobre el fondo del asunto	De igual manera, la SBN formula oposición para tutelar la propiedad estatal, pero solo se formula un tipo de fundamentación aparente y no encuadrada en una debida motivación.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
03	Expediente N° 292-2017	Cabe señalar que, el pasadizo con las medidas descritas líneas arriba fue facilitado a mi hermano Bladimiro Conde Roque en calidad de acceso, toda vez que su propiedad era colindante posterior a mi propiedad, por lo que reitero que el pasadizo es de mi propiedad, por lo que reitero que el pasadizo es de mi propiedad; informándole además que, el peticionante, no se preocupó jamás por realizar las coordinaciones directas con el suscrito.	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar. Esto genera una afectación a la seguridad jurídica.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
04	Expediente N° 284-20	La propiedad se le adjunto al Sr. Oldiraco Balvin rojas, identificado con DNI N°19830094 bajo contrato de adjudicación e inscripción en programa de vivienda en el marco de plan de viviendas de fecha 05cde febrero de 2007. Donde dentro de las clausulas está contemplado que la construcción de dicha viviendas será bajo el diseño y las normas y reglamentos arquitectónicos asesorados y ejecutados por el adjudicador que es mi persona en mi calidad de arquitecto. Y los pagos administrativos y otros.	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
05	Expediente N° 673-2019-PAD	Al amparo de lo que dispone el literal “g” del artículo 5 de la Ley N° 27333, FORMULO OPOSICION AL TRAMITE NOTARIAL DE PRESCRPCION ADQUISITIVA DE DOMINO SOLICITADA POR EL SEÑOR RAUL CLAUDIANO OREGON NUÑÉZ Y SU CÓNYUGE SEÑORA CLAUDIA MENDEZ ALLENDE, DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE EL PARAISO N° 241 MANZANA “P”, LOTE 16 DE LA URBANIZACION LOS JARDINES DE SAN CARLOS, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO, DEPARTAMENTO DE JUNIN , en merito a los fundamentos.	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
06	556-2019-PAD	El área de 812.32 m2 materia de prescripción, conforme consta en plano P-01 presentado ante su despacho por Asociación de Comerciantes “La Confianza”, se supone en su totalidad con el predio de mayor tamaño denominado la Estación Huancayo, que corresponde a una mayor extensión inscrita en la partida electrónica 4904956 del registro de predios de Lima, tal como se puede apreciar en el plano PP-0157-2020-OPAT-MTC adjunto al presente informe.	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
07	Expediente N° 293-19	<p>Señor Notario la persona de FELICITA MOSCOSO VIUDA DE PACHECO viene sorprendiendo a su despacho al pretender adquirir la propiedad del inmueble ubicado en Pasaje las Orquídeas N° 185 San Carlos Huancayo expediente 293-2019 extensión 623.83 metros cuadrados LA MISMA QUE HA SIDO ALTERADO EN SUS METRAJES Y LINDEROS INVEADIENDO MI PROPIEDAD EN UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE 10 METROS CUADRADOS VIENDONOS PERJUDICADOS RESPECTO A NUESTRA PROPIEDAD ya que somos colindantes con la propiedad de la misma, conforme se puede corroborar con la compra y venta que otorga doña DOMILITA TEODORA PORRAS Y ESPOSO A FAVOR DE NOSOTROS LOS OPOSITORES SOBRE EL LOTE DE 1 DE LA Mz C. terreno denominado San Carlos de una Extensión Superficial de 190 metros cuadrados de Área la misma que adjunto en copia, el plano de ubicación de mi predio DEL</p>	<p>Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.</p>

		<p>CUAL LA SEÑORA FELICITA DE FORMA MALICIOSA QUIERE APROPIARSE DE LOS 10 METROS CUADRADOS DE NUESTRA PROPIEDAD.</p>	
--	--	--	--

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
08	Expediente N° 391-19	<p>Que en mi condición de colindante por la izquierda del inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio, ubicado en Jr. Santa Barbara N° 501, del distrito de el tambo, provincia de Huancayo, Dpto de Junin, solicitado por dama Clara Quispe Allca, quien no es la legitima propietaria y no cuenta con documento sustentatorio de como adquirió dicho terreno puesto que dicha propiedad es herencia de mis abuelos, como puede corroborar los vecinos, recurro ante su despacho a fin de solicitarle oposición a dicho trámite de prescripción adquisitiva de dominio, quien viene usurpando propiedad privada.</p>	<p>Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.</p>

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
09	Expediente N° 069-18	<p>Para demostrar la posesión real y efectiva que vengo ejerciendo en el inmueble materia de la prescripción adquisitiva adjunto a la presente el mérito del certificado de constatación domiciliaria efectuada por el juez de paz de umuto; asimismo esta se corrobora con las declaraciones juradas de los vecinos colindantes del inmueble del Jirón Huaytapallana, anexo de Batanyacu, Distrito El tambo, efectuada por Don Jhonatan Chistjian Huaman Cubo; Hilda Doris Meza Laura; Dominga Ramon Yajahuacna y or doña Segundina Cuba Quispe, declaraciones cuyas firmas han sido certificadas por el juez de Paz de umuto</p>	<p>Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.</p>

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
10	Expediente N° 454-2017	Que comunico mi decisión de iniciar acciones legales en contra de quienes resulten responsables de proseguir con este expediente de prescripción adquisitiva sobre los bienes inmuebles pertenecientes a nuestra asociación.	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
11	Expediente N° 625-2019	Que resulta falso que las personas solicitantes venga posesionando de forma tranquila, pacífica e ininterrumpida el bien del inmueble de mi propiedad, prueba de ello es propio expediente judicial, por lo cual los he denunciado por el delito de usurpación agravada, al que piso se emita oportunamente. Incumpliendo con ello, los requisitos esenciales para que proceda la usucapión	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
12	Expediente N° 478-19	<p>Que es en merito a esta información que vuestro despacho notarial debe suspender todo tramite que importe traslado de dominio ya que se lo contrario se estaría infringiendo la normatividad legal al transferir viene contando con conocimiento de que se encuentran en litigio cuya apariencia de legalidad esta revestida del ilícito penal de ESTELIONATO y que usted señor notario como fedatario de la legalidad debe amparar mi solicitud más aún si de las copias literales de los inmuebles materia de litigio se aprecia títulos pendientes de inscripción respecto de medidas cautelares peticionadas por el recurrente.</p>	<p>Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.</p>

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
13	Expediente N° 352-2019	<p>Que a la fecha desde que presentó su escrito de oposición LOUIS JORDEE FLOREANO GUTIERREZ han transcurridos más de dos meses y no ha iniciado su demanda de filiación, e incluso yo le he sugerido que se realice la prueba de ADN para de esta manera pruebe que es el hijo de mi extinto cónyuge, sin que a la fecha lo haya realizado, mas por el contrario me esta perjudicando con la continuidad de la insrcpcion de la sucesión intestada de mi conyugue de forma dolosa y ocasionándome perjuicio económico y pérdida de tiempo.</p>	<p>Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.</p>

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
14	Expediente N° 626-19	<p>El estado a través de los registros públicos, garantiza la seguridad jurídica de los contratantes y de sus ciudadanos. La institución Registral es importante porque le permite a los ciudadanos obtener información sobre quien es propietario de que, así como de los posibles gravámenes o cargas que afectan a la propiedad. Otro punto a favor del uso y fomento de las inscripciones en los registros públicos radica en que al tratarse de una organización pública, sus fines se encuentran orientados a crear valor público al brindar información confiable a los ciudadanos y agentes del mercado.</p>	<p>Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.</p>

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
15	Expediente N° 357-2019-PAD	El suscrito adquirido el bien de sus anteriores propietarios la sociedad conyugal conformada por Silvia Gladys Gaspar Reymundo y Jesús Dennis Miranda Aguirre mediante minuta de compra venta de fecha 28 de noviembre del año 2012 con legalización de firmas de fecha 28 de noviembre de 2012 con un área comprada de 106.50 m ² y un área consolidada de 106.79 m ² conforme al plano de ubicación y localización que se acompaña.	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
16	Expediente N° 190-2019-PAD	Somos sucesores de la vendedora, con derecho inscrito el 10 de abril del 2019. Por ende, expedimos para hacer valer los derechos de nuestras causante, desde este año	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
17	Expediente N° 343-2018-PAD	Que dicho predio por prescribir se encuentra en controversia judicial, el mismo que se viene tratando ante el quinto juzgado especializado en lo civil de Huancayo, sobre pretensión de mejor derecho a la propiedad y que se tramita con expediente n° 00508-2018-01501-JR-C1-05, el mismo que se encuentra en estado procesal de ingreso a los autos para despacho para dictarse sentencia.	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.

NRO.	NRO DE CASO	FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES	OBSERVACIÓN DEL INVESTIGADOR
18	Expediente N° 031-2018-PAD	Que se declare fundada la oposición y en consiguiente se concluya con el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio cal existir evidentes argumentos técnicos de afectación a mi derecho de propiedad, así mismo en aras de un arreglo armonioso nos comprometemos a facilitar la información digital del levantamiento de ambas propiedades para su conocimiento y uso en el mejor de los casos.	Puede observarse una falta de motivación y justificación para el empleo de la figura de la oposición, lo que demuestra que muchas veces se la utiliza sin ninguna legitimidad o interés para obrar.