

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN CRISTÓBAL DE HUAMANGA

ESCUELA DE POSGRADO

**UNIDAD DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y
CIENCIAS Y POLÍTICAS**



**“OPOSICIONES Y Oponentes SIN LEGITIMIDAD EN LOS
PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
NOTARIAL DE LA REGIÓN DE AYACUCHO, PERÍODO 2015-2017”**

Tesis para optar el grado académico de Maestra en Derecho, con mención en
Derecho Civil y Comercial

PRESENTADO POR:

Bach. Tania Petronila Oré Gamboa

ASESOR DE TESIS:

Mg. Otoniel Paul Ochoa Roca

AYACUCHO – PERU

2019

Dedicatoria:

A la Universidad San
Cristóbal de Huamanga, mi
alma mater, que permitió mi
formación profesionalmente.

Agradecimiento

A mi familia, por su apoyo incondicional e infinito amor, que son mi mayor motivación;

A mis docentes por su excelencia profesional, a quienes reconozco y guardo gran aprecio por compartir sus conocimientos.

La actuación del notario se inserta dentro de la dinámica de las relaciones jurídicas privadas, con la evidente finalidad de dotarles de seguridad y confianza, facilitando así la circulación de los bienes e incentivando la producción, el crédito y el desarrollo económico en general.

Gunther Gonzales Barrón

INDICE

Resumen	9
Abstrac	10
INTRODUCCION	11
CAPITULO I	14
ASPECTOS METODOLÓGICOS	14
1.1. Realidad Problemática	14
1.2. Formulación del Problema	18
1.2.1. Problema Principal	18
1.2.2. Problema Secundarios.	18
1.2.2.1. Problema Secundario 01	18
1.2.2.2. Problema Secundario 02	18
1.3. Justificación e Importancia.	18
1.3.1. Justificación	18
1.3.2. Importancia	19
1.4. Objetivos de la Investigación	20
1.4.1. Objetivo General	20
1.4.2. Objetivo específico	20
1.4.2.1. Objetivo específico 01	20
1.4.2.2. Objetivo específico 01	20
1.5. Delimitación de la Investigación.	20
1.5.1. Delimitación Espacial	20
1.5.2. Delimitación Temporal	21
1.5.3. Delimitación Social	21
1.6. Hipótesis de Investigación	21

1.6.1. Hipótesis general	21
1.6.2. Hipótesis operacionales	22
1.6.2.1. Hipótesis operacional 01	22
1.6.2.2. Hipótesis operacional 01	22
1.7. Variables	22
1.7.1. Variable Independiente:	22
1.7.2. Variable Dependiente:	22
1.8 Indicadores:	22
1.9 Población y Muestra	23
1.9.1. Población	23
1.9.2. Muestra	23
1.10. Métodos y técnicas	24
1.10.1. Métodos.	24
1.10.1. Método de Investigación	24
1.10.1.2. Tipo de Investigación	25
1.10.1.3 Nivel de Investigación	25
1.10.1.4. Diseño de Investigación:	25
1.10.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.	26
1.10.2.1. Técnicas	26
1.10.2.2. Instrumentos	26
1.10.3. Procesamiento y análisis de datos.	26
CAPITULO II	28
MARCO TEÓRICO	28
2.1. Prescripción Adquisitiva de domino	28
2.1.1 Definición:	28

2.1.2. Naturaleza	30
2.1.3. Requisitos para prescribir	32
2.1.3.1. Subjetivos:	32
2.1.3.2. Objetivos	33
2.1.3.3. Fácticos	33
a) Posesión continúa	33
b) Posesión pacífica	35
c) Posesión pública	35
e) Justo título y buena fe	36
2.2. Oposición y su legitimación	37
2.2.1. Legitimidad	39
2.2.2. Acreditación de la propiedad	40
2.3. Procedimiento notarial	45
2.3.1. Ley 27157	46
2.3.2. Reglamento de la Ley 27157	48
2.3.3. Ley 27333	49
2.4. La oposición ilegítima y la afectación de sus derechos	53
2.5 Constitucionalidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.	55
CAPITULO III	58
DERECHO COMPARADO	58
3.1. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.	58
3.1.1. Derecho Francés	58
3.1.2. Derecho Español	60
3.1.3. Derecho Alemán	62
3.1.4. Derecho Argentino.	62

3.1.5. Derecho Colombiano	63
3.1.6. En Código Civil Chileno.	63
3.1.7. En Código Civil Boliviano.	65
3.1.8. En Código Civil Federal Mexicano.	66
3.1.9. Derecho Venezolano	67
CAPITULO IV	69
ANALISIS Y RESULTADOS	69
4.1 Análisis de los resultados obtenidos	69
4.2. Presentación y análisis de datos	71
4.3 Discusión:	90
CONCLUSIONES	93
RECOMENDACIÓN	96
APORTE ACADÉMICO	99
BIBLIOGRAFÍA	105
MATRIZ DE CONSISTENCIA	108

Resumen

La informalidad inmobiliaria en la que vive nuestro país y la gran carga procesal que afronta nuestra administración de justicia, nos ha llevado a descongestionar algunos procedimientos para la formalización de la propiedad, es así que nos topamos con los procedimientos no contenciosos en sede notarial, específicamente la prescripción adquisitiva de dominio, la misma que regulariza la informalidad inmobiliaria, no generando cargas al Estado, por el contrario da seguridad jurídica a la propiedad, esto siempre que el procedimiento se concluya sin oposiciones.

En la presente investigación, se tocara los antecedentes de la Prescripción en sede notarial, así como la legitimidad que deben tener los terceros al oponerse al trámite, indicaremos algunas referencias doctrinarias y haremos una comparación con el Derecho Internacional. Finalmente, el trabajo es básicamente histórico descriptivo, por lo que nos centraremos en los procedimientos seguidos en las Notarías de la Región de Ayacucho durante el período 2015-2017.

Palabras claves: Prescripción adquisitiva de dominio, oposición, legitimidad

Abstrac

The real estate informality in which our country lives and the great procedural burden faced by our administration of justice has led us to decongest certain procedures for the formalization of property, so we are faced with non-contentious procedures in the notarial seat, specifically The adquisitive prescription of property, which regulates real estate informality, not generating burdens to the State, on the contrary gives legal security to property, provided that the procedure is concluded without opposition.

In the present investigation, we will touch upon the antecedents of the Notarial Prescription, as well as the legitimacy that the third parties must have in opposing the procedure, we will indicate some doctrinal references and we will make a comparison with the International Law. Finally, the work is basically historical descriptive, so we will focus on the procedures followed in the Notary of Ayacucho during the period 2015-2017.

Keywords: Adquisition of domain prescription opposition legitimacy

INTRODUCCION

La presente investigación titulada: *Oposiciones y oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de la Región de Ayacucho, período 2015-2017*, desarrolla una realidad problemática del ámbito socio jurídico, la cual nos muestra la gran informalidad contractual existente en nuestra sociedad, específicamente en el ámbito patrimonial, demostrándonos una falta de cultura respecto al registro de los inmuebles, en vista de ello, se han emitido normativas para lograr el saneamiento de inmuebles, con lo cual se busca insertar dichos bienes al tráfico económico, así como dotar de titularidad a los ciudadanos, podemos observar que se puede realizar el saneamiento físico de los predios mediante la prescripción adquisitiva de dominio, la cual llevada a cabo en vía judicial, resulta en un gasto por parte de la administración de justicia, así como en un exceso de tiempo en el proceso y onerosa.

La introducción de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, dentro de los procedimientos no contenciosos en sede notarial, ha resultado beneficioso para disminuir la informalidad inmobiliaria que se da en gran parte de la sociedad, como consecuencia de la informalidad contractual y poca costumbre de registro de la propiedad, teniendo en cuenta que gran parte de las adquisiciones de propiedad inmueble está sujetas a independización, trámites previos realizados ante las municipalidades para su acceso al registro, aunado a ello, la desactualización del catastro tanto de la municipalidad como del registro, en ese sentido al ser un procedimiento que aporta positivamente, no está exento de observaciones por lo que por el presente pretendemos ver alguna de las deficiencias en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial planteándonos el problema de:

en qué medida se presentan oposiciones por oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, tramitadas en las notarías de la Región Ayacucho durante el período 2015-2017.

Es así que si bien se ha beneficiado la formalización de inmuebles, permitiendo un trámite simplificado y rápido para su registro, se ha podido identificar una ausencia de regularización en el procedimiento, que en un considerable porcentaje obstaculiza el saneamiento vía prescripción adquisitiva de dominio, esto es, la figura de las oposiciones, la misma que no es tratada dentro del derecho notarial, permitiendo que se trunque todo el trámite por mero antojo de un tercero, lo que implica que cualquier persona que cuente o no con interés o legitimidad puede oponerse al procedimiento sin fundamentación alguna, hecho que contraviene con la finalidad de la ley.

El objetivo de la presente investigación es determinar el porcentaje de oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles por los oponentes sin legitimidad en la Región Ayacucho período 2015-2017, así como identificar los derechos afectados por las oposiciones presentadas sin contar con legitimidad así como analizar la falta de regulación normativa sobre las oposiciones, para tal fin se ha utilizado como método de investigación, como método deductivo-inductivo, así como comparativo, y de tipo de investigación jurídico – explicativo.

La presente investigación, pretende demostrar la existencia de oposiciones en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial por parte de oponente sin contar con legitimidad, para lo cual se ha estructurado el presente trabajo en cuatro capítulos, los cuales abarcan los siguientes temas:

El Capítulo I, trata los aspectos metodológicos de la investigación, iniciando por la realidad problemática que da inicio a la realización del presente estudio; el planteamiento del problema, la justificación e importancia del mismo, la determinación de los objetivos e hipótesis, los métodos utilizados, la determinación de la población y muestra estudiada.

El Capítulo II, que comprende el marco teórico de la investigación, revisando la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, el procedimiento notarial, la normativa, y cada uno de los elementos que son objeto del presente trabajo determinado en las variables.

El Capítulo III, sobre el Derecho Comparado, en la cual se realiza la revisión de las figuras jurídicas y su tratamiento en otros ordenamientos jurídicos, comparando la normativa nacional con la normativa internacional.

El Capítulo IV, que comprende el desarrollo práctico de la investigación, es decir el trabajo de campo, plasmando los resultados obtenidos a través de análisis e interpretación de la información recabada.

Por último, en un consolidado de los capítulos anteriores, se establecen las conclusiones y recomendaciones a los que se han llegado de acuerdo al problema planteado.

CAPITULO I

ASPECTOS METODOLÓGICOS

1.1. Realidad Problemática

La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal por la cual el poseedor de un bien, sea mueble o inmueble, puede adquirir la propiedad de dicho bien, siempre y cuando haya cumplido con mantener una conducta establecida por Ley en un tiempo determinado, por lo que dicha institución resulta en una solución de seguridad jurídica, por la cual se culmina la incertidumbre sobre la propiedad del bien; esto es, que por el transcurso del tiempo no resultaría relevante la validez y legalidad de los actos de transmisión, o la formalidad de la documentación; todo ello reemplazado con la prueba de la propiedad, es decir, que se cumpla la conducta señala en la Ley, posesión pacífica, pública, continua en apariencia de propietario, lo cual debe estar aunado por la inactividad del propietario.

Como elemento característico de la prescripción se tiene a la posesión, de la lectura de la norma, se tiene que lo que se debe demostrar es la posesión que se realiza sobre el bien, esto es el aprovechamiento y uso del bien, pero no es únicamente la posesión elemento fundamental de la prescripción, pues esta debe estar entrelazado a un tiempo prolongado.

Si bien la posesión y el tiempo son fundamentales para el reconocimiento de la propiedad a través de la prescripción adquisitiva, también son fundamentales para que el propietario, si se cree con derecho pueda ejercer las acciones legales

necesarias para la recuperación del bien, si dichas acciones legales no se ejercitan en determinado tiempo, es una aceptación tácita del derecho del prescribiente.

La legislación nacional, establece dos plazos para la declaración de la propiedad por prescripción, esta es ordinaria, por diez años de posesión y la extraordinaria, por cinco años de posesión y justo título; respecto al procedimiento en sede notarial, la legislación establece indistintamente de que exista justo título o no, que el trámite se podrá realizar siempre que el solicitante acredite diez años de posesión, llamada prescripción larga.

Respecto a ello, se tiene que la Ley 27333, remite exclusivamente al primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, por lo que la inactividad del propietario deber ser manifiesta, por haber transcurrido más de diez años desde que el prescribiente se encuentra en posesión del bien, sin haber ejercido acción legal o judicial alguna para recuperar el bien.

En la Región de Ayacucho, se puede apreciar con frecuencia la informalidad en cuanto al registro de predios, es decir que todas las transferencias de propiedad inmueble que se realizan bajo cualquier tipo de modalidad, onerosa o gratuita, no ingresan a los Registros Públicos, lo cual genera gran incertidumbre respecto a la titularidad de los inmuebles y una inactividad económica de los mismo.

Frente a la informalidad registral de los predios, se tiene a la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, la cual permite subsanar los defectos que pueda tener el título de dominio que impiden su acceso al registro, o convalidar la inexistencia de los mismos, siempre que se cumpla con los requisitos señalados por la norma.

En la Región de Ayacucho se cuenta con quince notarios, de los cuales doce pueden realizar los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio,

principalmente en la provincia de Huamanga se puede observar una mayor cantidad de procedimientos de prescripción, es de tener en cuenta que dicho trámite es muy frecuente en las notarías, pues permite regularizar y formalizar la propiedad que gran parte de la población de Ayacucho viene ocupando.

Los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial seguidos en las notarías de la región Ayacucho, cuenta con un considerable número de oposiciones, oposiciones que interrumpen el procedimiento prescriptorio, sin mayor fundamento o sustento de dicha oposición, generando un perjuicio económico, de tiempo y de oportunidad para los prescribientes. En su mayoría las oposiciones presentadas son por terceros que no acreditan legitimidad alguna, y por desconocimiento, mala información o algún otro motivo interrumpen innecesariamente los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio.

La Ley N° 27157 y la Ley 27333, que regulan la competencia notarial para la regularización de edificaciones, establece el trámite que debe seguir el notario para la declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, viéndose este trámite interrumpido por la presentación de oposiciones, las cuales no tiene requisito alguno para su tramitación, pues el notario carece de competencia para calificar los fundamentos que se pudieran esgrimir en la oposición; considerando que en muchos casos, el desconocimiento del título de dominio, o la forma de la adquisición de la posesión del inmueble es la motivación para que los terceros presenten oposiciones, sin tomar en cuenta que la sola presentación de los mismos da por terminado el trámite.

Respecto a las oposiciones, la legislación no ha establecido condiciones o requisitos mínimos para su presentación y aceptación, teniendo en cuenta que al iniciarse el procedimiento en sede notarial, el solicitante cumple con adjuntar los

requisitos que permitirán se declare a su favor la prescripción, hecho que no sucede en cuento a la presentación de oposiciones, pues las mismas pueden ser presentadas por cualquier persona sin necesidad de fundamentar ni mostrar legitimidad respecto al interés o derecho que se afecte respecto al inmueble.

Si bien la oposición es un derecho con el que cuenta cualquier persona, estas deben estar relacionadas al interés que tenga sobre el mismo inmueble, pues de lo contrario su oposición resultaría en un entorpecimiento del procedimiento, generando un grave perjuicio al no permitir la inscripción de su propiedad en los registros públicos, y consecuentemente afectando los derechos del prescribiente.

La norma debe establecer requisitos o cualidades que deben cumplir los oponentes a los procedimientos de prescripción adquisitiva, lo cual permita establecer la legitimidad de estos oponentes en resguardo de sus derechos, así como en salvaguarda de la seguridad jurídica, que permita determinar un correcto procedimiento, lo cual al derivarse a sede judicial, no permita la declaración de propiedad a favor del prescribiente, dando razón a la oposición presentado.

La mayoría de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en los cuales se presentan oposición son derivados a la vía judicial, y si los mismo no cuentan con un fundamento idóneo, terminarán obteniendo el resultado originario que deberían obtener al tramitarse en sede notarial, esto es, la declaratoria de prescripción, consecuentemente generarán carga procesal innecesaria en la vía judicial; de lo señalado, se tiene que al no establecerse condición mínima alguna a los oponentes de los procedimientos de prescripción, esto resulta un vacío contraproducente para la seguridad jurídica y para la formalización de la propiedad.

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema Principal

1) ¿En qué medida se presentan oposiciones por oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, tramitadas en las notarías de la Región Ayacucho durante el período 2015-2017?

1.2.2. Problema Secundarios.

1.2.2.1. Problema Secundario 01

1. ¿Qué derechos de los solicitantes son afectados cuando los oponentes presentan oposición sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial de inmueble?

1.2.2.2. Problema Secundario 02

2. ¿Cómo influye la falta de regulación normativa de las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de inmuebles notarial en la Región de Ayacucho para la presentación de oposiciones sin legitimidad?

1.3. Justificación e Importancia.

1.3.1. Justificación

En nuestro país la informalidad de las contrataciones determina que gran parte de la población no cuenta con un respectivo registro inmobiliario, lo cual deviene en detrimento del desarrollo de la capacidad económica de ese sector, siendo una solución a dicho problema la prescripción adquisitiva de dominio, la cual en vía notarial resulta de gran utilidad por la reducción del tiempo en el trámite y conlleva a un descongestionamiento de los juzgados, siempre que medie ciertos atributos en desarrollo de la posesión del inmueble.

El estado mediante la dación de la ley 27157, permite la realización del trámite de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, estableciendo el procedimiento

correspondiente para lograr el saneamiento del predio con la correspondiente inscripción en registros públicos, siempre que el poseedor cuenta con los atributos de la posesión como son la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años, ello es de gran utilidad para sanear los inmueble urbanos, dicho fin se obtiene siempre que no medie oposición, correspondiente realizarse el trámite ante el poder judicial, si ocurriese esto.

La oposiciones realizadas por terceros, no requieren de requisito alguno para su presentación y que surta los efectos señalados por ley, lo cual genera a futuro una dilación en la adquisición de la titularidad del bien así como una mayor carga en nuestro sistema de justicia, esto en razón de que en ocasiones los oponentes desconocen si el derecho que exponen realmente les corresponde. asimismo, involucra una mayor onerosidad en la obtención del registro del bien, que en muchos casos deviene en el desistimiento de la formalización de la propiedad a favor de los peticionantes, por la falta de recursos económicos o por un mal asesoramiento que concluye en el abandono de los tramites.

Por ello, resulta necesario establecer requisitos mínimos para legitimizar a los terceros opositores lo cual generará que no se realice innecesariamente la derivación del procedimiento a la vía judicial, ocasionando dilación en los plazos y carga en los juzgados.

1.3.2. Importancia

Se ha planteado para la presente investigación el problema referido a la presentación de oposiciones por oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble tramitadas en las notarías de la Región Ayacucho, lo cual resulta importante, para esbozar una solución o aproximación de respuesta a las causas que generan la presentación de este tipo de

oposiciones. Asimismo, resulta importante para determinar la correcta aplicación de la figura jurídica de la oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial, lo cual garantizará los derechos de la sociedad y permitirán la formalización de la propiedad inmobiliaria.

1.4. Objetivos de la Investigación

1.4.1. Objetivo General

Determinar el porcentaje de oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles por los oponentes sin legitimidad en la Región Ayacucho período 2015-2017.

1.4.2. Objetivo específico

1.4.2.1. Objetivo específico 01

Identificar qué derechos son afectados por las oposiciones presentadas en sede notarial por los oponentes sin legitimidad.

1.4.2.2. Objetivo específico 01

Analizar como la falta de regulación normativa de las oposiciones es la razón de la presentación de oposiciones sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de inmuebles notarial en la Región de Ayacucho.

1.5. Delimitación de la Investigación.

1.5.1. Delimitación Espacial

La presente investigación titulada Oposiciones y oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de la Región de Ayacucho, período 2015-2017, se efectuará geográficamente en la Región Ayacucho.

1.5.2. Delimitación Temporal

La investigación comprende los años 2015 a 2017, conforme se desprende del título de la investigación Oposiciones y oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de la Región de Ayacucho, período 2015-2017.

1.5.3. Delimitación Social

La presente investigación se delimita socialmente en base a la informalidad contractual, que conlleva al no acceso al registro para la formalización de la propiedad, en base a ello, para poder regularizar la propiedad se advierte como salida los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, procedimiento que ha sido delegado legalmente a los notarios a través de procedimientos no contenciosos, contando como única obstaculización a dicho procedimiento las oposiciones.

En ese sentido, por la presente investigación se pretende determinar la incidencia de la presentación de oposiciones por oponentes sin contar con legitimidad, los derechos que son afectados por dicha realidad jurídica, y la influencia que tiene la falta de regulación normativa.

1.6. Hipótesis de Investigación

1.6.1. Hipótesis general

Existe un alto porcentaje de oposiciones presentadas en sede notarial por los oponentes sin legitimidad en la Región Ayacucho periodo 2015-2017.

1.6.2. Hipótesis operacionales

1.6.2.1. Hipótesis operacional 01

Las oposiciones presentadas en sede notarial por los oponentes sin contar con legitimidad afecta los siguientes aspectos: derecho de propiedad, economía, tiempo, pérdida de la chance.

1.6.2.2. Hipótesis operacional 01

La falta de regulación normativa de las oposiciones es la razón de la presentación de oposiciones sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de inmuebles notarial en la Región de Ayacucho.

1.7. Variables

1.7.1. Variable Independiente:

- Oposiciones Presentadas

1.7.2. Variable Dependiente:

- Prescripción Adquisitiva de Dominio

1.8 Indicadores:

1.8.1. Oposiciones presentadas

Indicadores:

- Expedientes Notariales de PAD
- Decretos Notariales
- Solicitudes

1.8.2. Oponentes sin legitimidad

Indicadores:

- Solicitudes
- Documentos de propiedad
- Registros Municipales

- Desistimientos

1.8.3. Aspectos que afectan las oposiciones presentadas:

Indicadores:

- Estadísticas
- Tasas Registrales
- Tasas Judiciales
- Pagos de trámite

1.8.4. Notarías en la Región de Ayacucho, período 2015-2017.

Indicadores:

- Estadísticas
- Investigación
- Tabulaciones de encuestas

1.8.5 Variable dependiente: Prescripción adquisitiva de dominio.

Indicadores:

- Estadísticas
- Investigación
- Tabulaciones de encuestas

1.9 Población y Muestra

1.9.1. Población

En la presente investigación, la población estará constituida por los notarios colegiados del distrito notarial de Ayacucho, que son abogados, dado que son los únicos facultados a realizar los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio para el período de estudio, que suman 12 notarios.

1.9.2. Muestra

La muestra está conformada por 9 notarios de la región de Ayacucho que son abogados y han tramitado procedimientos de prescripción adquisitiva durante el periodo de estudio.

Para fines de determinar la muestra, previamente se identificará aplicando la siguiente fórmula:

$$n = \frac{z^2 pqN}{NE^2 + Z^2 pq}$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra

Z = 1.96 = Desviación estándar

p = 0.5 = Variabilidad positiva

q = 0.5 = Variabilidad negativa

E = 0.05 = Precisión o el error

N = 9 = Tamaño de la población

Aplicando la formula cuando es conocida la población es:

$$n = \frac{(1,96^2) (0.5) (0.5) (9)}{(9)(0.05^2) + (1.96^2) (0.5) (0.5)} = 8.793977006$$

1.10. Métodos y técnicas

1.10.1. Métodos.

1.10.1. Método de Investigación

Deductivo - Inductivo: Consiste en obtener conclusiones particulares a partir de una ley general, lo que quiere decir que va de lo general a lo particular y viceversa, a partir de varias premisas para llegar a una conclusión. Se usa tanto en un proceso cotidiano como en una investigación científica.

Comparativo: procedimiento de la comparación sistemática de casos de análisis que en su mayoría se aplica con fines de generalización empírica y de la verificación de hipótesis

1.10.1.2. Tipo de Investigación

Se pretende abordar el problema de investigación, con una rigurosidad que nos conllevado a determinar que el estudio se realizará con el tipo *Jurídico-explicativo*: En este tipo de investigación, una vez determinado el punto de partida de un problema jurídico, la explicación se realizan por medio de la inferencia. La explicación se sustenta en la capacidad argumentativa del investigador; además se pretende establecer las causas de los eventos, sucesos o fenómenos jurídicos que se estudian (Aranzamendi; 2009; pág. 86); pues con las evidencias se obtendrán identificar causas y consecuencias del problema investigado

Aplicada: Porque se aplica a las ciencias sociales y como el Derecho es parte de dicha Ciencia se aplica para resolver los conflictos judiciales.

1.10.1.3 Nivel de Investigación

Explicativo, porque la investigación está dirigida a responder las causas de los eventos físicos o sociales. En el caso propuesto como consecuencia de las afirmaciones y contradicciones sostenidas de las partes se obtiene el punto controvertido.

1.10.1.4. Diseño de Investigación:

Cualitativa no experimental. En razón a que es esencialmente argumentativa, lo más que hacemos, es observar los hechos o fenómenos tal como se expresan en su contexto natural y mediante un proceso cognitivo la interpretamos jurídica, social, axiológica o políticamente, proponiendo posibles soluciones a base de argumentos razonables.

Transversal. Dado que toda la realización de la investigación, se realiza a partir de un proceso, es integral y en un momento determinado, la presumida causa efecto se miden simultáneamente.

1.10.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

1.10.2.1. Técnicas

- Análisis documental

- Fichas
- Gráficos
- Electro magnéticos
- Fotos

- Encuestas

- Observación

- Análisis bibliográficos

- Internet.

- Cuadros estadísticos

1.10.2.2. Instrumentos

Para la obtención de datos para la realización del trabajo de investigación se empleó:

- Cuestionario, aplicado a 9 notarios de la Región de Ayacucho.
- Tablas de procesamiento de datos para tabular los resultados de las encuestas.
- Fichas bibliográficas
- Revisión de expedientes.

1.10.3. Procesamiento y análisis de datos.

Luego de haber realizado el trabajo de laboratorio y concluido con el análisis documental de observación, se ha procedido a seleccionar la información deseada.

La información clasificada y almacenada en la matriz de recolección de datos, ha sido trasladada a un procesador computarizado, el cual contaba con el programa Excel, en el cual se elaboraron los cuadros y gráficos.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Prescripción Adquisitiva de dominio

2.1.1 Definición:

Por la prescripción adquisitiva de dominio se conoce al instituto por el cual el poseedor adquiere el dominio de un derecho real por ejercer la posesión en calidad de dueño, de forma continua por un tiempo determinado por la Ley.

Manuel Peña Bernaldo de Quirós (1999: 121), respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, se define: Usucapión etimológicamente designa a la adquisición por el uso. También se llama prescripción adquisitiva. Es la adquisición del dominio (o de un derecho real), mediante la posesión en concepto de dueño (o titular) continuada por el tiempo determinado por la ley.

José Puig Brutau (1989: 103) “La prescripción adquisitiva o usucapión (de usucapio = adquirir por el uso) es la adquisición del dominio o de los derechos reales por medio de la posesión en concepto de dueño o de titular del derecho, durante el tiempo determinado por Ley.

Siguiendo a Crome citado por Chico y Ortiz, podemos decir que se llama prescripción “a la transformación reconocida por la Ley de un estado de hecho en un estado de derecho por el transcurso del tiempo”. Esta transformación puede consistir tanto en la constitución como en la extinción de algún derecho, siendo este mecanismo forma de dar estabilidad a los derechos. Toda la problemática de dos instituciones platean se reduce a descubrir si esa prescripción que está produciéndose en la realidad y fuera del registro puede afectar al que, confiado en la apariencia registral, adquiere de quien en el registro figura con facultades para

transmitir. Desde otro ángulo, puede plantearse el problema de si el adquirente de un derecho que está publicado por el registro puede quedar afectado por la extensión del mismo opera en el campo extra registral (Chico y Ortiz, 2000: 285).

El Código Civil regula la prescripción en la Sección Tercera “Derechos Reales Principales” Título II Propiedad, Subcapítulo V, la cual se trata en cuatro artículos de la prescripción adquisitiva. En nuestro código civil se configura la prescripción como un modo de adquirir la propiedad de derechos reales, estableciéndose las condiciones que se deben cumplir para usucapir, esto es, posesión continua, pacífica y pública como propietario por un periodo de 10 años, y en un plazo de 5 años cuando medie justo título y buena fe, todo ello en el artículo 950°.

Respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, el código civil en su artículo 952° hace referencia a la pérdida del derecho de propiedad del titular, al ser declarada la propiedad a favor del usucapiente, entendiéndose que tras el transcurso del tiempo, con las condiciones establecida por la ley, el derecho de propiedad ha sido adquirido, siendo función del órgano jurisdiccional así como la sede notarial, la declaración de este derecho.

Guillermo Borda (1992: 309), señala que “el fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la sobre producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución es un tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben ya la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidad, no solo derechos.”

En ese mismo sentido Günther Gonzales Barrón (2010), manifiesta que la usucapión se justifica como un mecanismo probatorio absoluto de la propiedad, que busca poner punto final a los debates interminables sobre el dominio de un bien. Ante la dificultad de la prueba diabólica, esto es, que se acredite la condición de propietario del transmitente y así hasta el infinito, es decir, hasta el origen mismo del derecho. En tanto que dicha pretensión es imposible, entonces el ordenamiento jurídico establece un mecanismo dogmático de prueba de la propiedad: la usucapión. Por tanto, su verdadera función no es facilitarle las cosas al usurpador, sino servir de prueba definitiva de la propiedad, pues y ano importa que el transmitente no sea domino, en tanto que finalmente cualquier vicio de los sucesivos títulos queda subsanado con la posesión y el paso del tiempo.

2.1.2. Naturaleza

La prescripción adquisitiva de dominio, es un modo originario de adquirir la propiedad, pues conforme la naturaleza de dicho instituto, se tiene que la adquisición no se produce de la titularidad del anterior dueño en una transferencia directa, de cuyo título se genere el derecho de propiedad, sino se da por el transcurso del tiempo, sin intervención del titular anterior, extinguiéndose el derecho del anterior titular por su inactividad.

Al respecto, se aprecia una discusión sobre el modo de adquirir de la usucapión, si es originario o derivado, respecto a los que consideran que es un modo derivado se tiene que el usucapiente adquiere el derecho de propiedad preexistente esto es el derecho que dueño anterior el cual ya existe, no considerándose como nuevo derecho. Dicho criterio no es acertado, pues cuando se adquiere un derecho de modo derivado, el mismo depende del titular anterior en cuanto a su transmisión. Un modo originario de adquirir la propiedad, se da cuando falta la transmisión, en la

usucapión, el derecho se adquiere no en base al derecho del anterior titular, sino que surge por ley, a pesar de la existencia del derecho de otro.

En el mismo sentido señala Hernández Gil, citado por Hinostrza Minguéz, precisamente porque el derecho del usucapiente no tiene por base el del anterior titular, se necesita la posesión y el transcurso del tiempo. Por tanto, entre el derecho del usucapiente y el del anterior titular no hay una verdadera relación de causalidad. El derecho que adquiere el usucapiente no está en función del anterior derecho; hay simplemente una relación cronológica. El derecho adquirido no surge *ex novo*, puesto que el derecho de propiedad o el derecho real preexistía en favor del otro titular antes de la usucapión, pero la adquisición no se ha verificado en función o a casusa del derecho precedente. (Hinostrza. 2012: 63)

La doctrina en su mayoría, es de la opinión de que el usucapiente realiza una adquisición originaria, y no así una derivada, dado que no adquiere el derecho por transmisión del anterior titular, claramente el usucapiente no apoya su derecho del derecho del anterior titular sino es la ley que en consideración del cumplimiento de las condiciones señaladas, le atribuye dicho derecho, el cual se origina por la posesión en un tiempo prolongado.

José Puig Brutau (1898), hace mención a Díez-Picazo, quien menciona “por lo que se refiere al fundamento de la usucapión, se habla de un fundamento subjetivo, que solamente tenga en cuenta la actitud o conducta del propietario o titular que va a perder su derecho a consecuencias de una inactividad o negligencia. Sin embargo, la pasividad, por abandono o negligencia, puede ser tenida en cuenta en la adquisición por el usucapiente.

El verdadero fundamento de la usucapión sin duda está en la conveniencia general de proteger la seguridad jurídica. Corresponde a un interés social proteger

una situación estable frente al ejercicio tardío de los derechos. Las acciones no han de poder ejercitarse sin límite alguno de tiempo y las situaciones de hecho consolidadas como tales frente a una inactividad prolongada han de ser respetadas incluso en interés de los terceros que ha podido confiar en la apariencia de titularidad mantenida durante un tiempo razonable.

2.1.3. Requisitos para prescribir

2.1.3.1. Subjetivos:

La prescripción adquisitiva tiene por elementos subjetivos tanto a la persona que puede adquirir el derecho, este es el usucapiente, como a la que, en su caso, sufrirá la pérdida correlativa, el anterior titular o dueño.

El Código Civil, no hace una referencia a una condición o cualidad especial del adquirente del derecho de propiedad por prescripción adquisitiva, por lo que se entiende que toda persona que cuente con capacidad para adquirir el derecho de propiedad de cualquier modo legítimo puede usucapir, teniendo en consideración que la base de la usucapición es la posesión, es decir quien tenga capacidad para adquirir, la tiene para posesionar.

La prescripción se da en perjuicio del anterior titular o dueño del derecho de propiedad, pudiendo ser natural o jurídica, pero no se puede prescribir indistintamente cualquier bien, nuestro cuerpo normativo señala limitaciones de determinados bienes que no están sujetos a la prescripción, tales como los bienes del estado, los declarados patrimonio cultural de la nación, los que van a ser adquiridos por herencia, entre otros, por lo que si bien se puede prescribir contra toda clase de personas, no se puede prescribir cualquier clase de bien, hecho que se debe tener en cuenta pues aunque se cumplan los requisitos señalados por el ley, si el bien tiene una calificación especial que prohíbe su prescripción, está no se declarará.

2.1.3.2. Objetivos

Son susceptibles de prescripción tanto bienes muebles como inmueble, que se encuentren dentro del comercio, pero como se mencionó anteriormente, existen limitaciones respecto a bienes que la ley señala como imprescriptibles, pese a que se cumplan los requisitos para usucapir, la calificación de dichos bienes está señalado en nuestro ordenamiento jurídico, no contemplándose en nuestro código civil un articulado específico de todos los bienes no sujetos a usucapir.

Un punto importante es que los derechos reales sujetos a usucapir, deben ser objeto de posesión, puesto que la posesión es requisito necesario de la usucapición.

2.1.3.3. Fáticos

Son comunes a toda prescripción la posesión y el transcurso del tiempo, nuestro código civil en el artículo 950°, determina las condiciones en las cuales se debe ejercer la posesión, esto es, continua, pacífica y pública; así como el plazo por el cual se debe ostentar dicha posesión, de diez años, o de cinco años siempre que medie justo título y buena fe.

En ese contexto, los elementos que establece nuestro ordenamiento jurídico civil además

a) Posesión continúa

Para que se cumpla este requisito “no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría. Para determinar si una persona tiene la posesión de un bien, debemos preguntarnos ¿cómo usualmente se posee ese bien?, por ejemplo, si una persona que vive sola en un departamento, lo usual es que cuando salga a trabajar, a estudiar, hacer deporte o se vaya de 34 viaje, cierre la puerta con llave, y cuando llegue volverá a realizar los diversos actos de goce sobre ese bien. Ese

comportamiento demuestra cuidado, diligencia, como lo tendría cualquier dueño de un departamento, y expresa que este bien se encuentra dentro de su esfera jurídica, por lo que conserva la posesión del inmueble a pesar de no tener un contacto permanente sobre él.

El artículo 904° del Código Civil va más allá, establece que se conserva la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera, un caso común de nuestra realidad geográfica es que por las fuertes y constantes lluvias que azotan nuestro territorio (sierra y selva), las carreteras se vean bloqueadas por la caída de huaicos, lo que genera que muchas veces los campesinos no puedan llegar a sus chacras. Sin embargo, a pesar de la imposibilidad de ejercer la posesión de las chacras por parte de los campesinos, no significa que ellos pierdan la posesión” (González, 2003: 527).

Un aspecto interesante, es lo que sustenta Hernández Gil ha señalado que “la continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto. Desde el Derecho romano se conoce la llamada accesión de posesiones, es decir, la unión de dos posesiones cuya finalidad es conceder al poseedor actual la facultad de aprovecharse de la posesión del anterior titular a efectos de facilitar el cumplimiento del término legal de la usucapión” (Hernández, 1987: 313).

Este sistema peculiar, ha sido acogido por nuestro sistema jurídico bajo de la institución suma de plazos posesorios, prescrito en el artículo en el artículo 898° de cuerpo normativo civil. Y sobre lo precisado Gunther Gonzales señala que “la transmisión válida alude a la existencia de un negocio jurídico transmisivo entre las partes, el cual debe ser un negocio estructuralmente perfecto, aunque sea ineficaz por faltarle al transmitente la titularidad del derecho. La importancia fundamental de esta figura se encuentra en facilitar el cumplimiento 35 del término legal de la

usucapión, y por ello, las posesiones que se unen deben ser homogéneas, en este caso, ad usucapionem” (González, 2003: 527).

b) Posesión pacífica

Este requisito para Albaladejo significa que “el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas. Por lo que, una vez que hayan terminado los actos de violencia, recién en ese momento se puede considerar que existe posesión pacífica que vale para prescribir. Como de lo que se trata es de que la situación mantenida violentamente no tenga valor (mientras la violencia dura) para quien ataca la posesión de otro, hay que afirmar que sí hay posesión pacífica para el que defiende por la fuerza la posesión que otro trata de arrebatarse. El artículo 920° del Código Civil trata al respecto, permite la autocomposición unilateral del conflicto, que no afecta a la posesión pacífica, por el cual el poseedor puede ejercitar la defensa posesoria repeliendo los actos violentos que se empleen contra él y recuperar el bien, siempre que dicha defensa cumpla con el requisito de inmediatez y racionalidad. Asimismo, la existencia de procesos judiciales previos entre las partes o con terceros no afecta a la posesión pacífica (podrá ser causal de interrupción del plazo para prescribir), pero existe jurisprudencia en contra, criticable por cierto, ya que los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos” (Albaladejo, 2002: 184).

c) Posesión pública

La posesión pública implica que ésta se ejerce de modo visible, y no oculta, de modo que se puede revelar exteriormente la intención de sujetar la cosa. La publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación

posesoria ajena, pues basta la objetiva posibilidad, medida de acuerdo a los cánones sociales, de que cualquier tercer advierta al existencia de esa posesión.

Lo cual implica, que la posesión pública tenga que exteriorizarse natural y ordinariamente, no forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales. Una posesión forzada, y no natural, sería aquella que solo se manifiesta en horas en las que normalmente no hay testigos, por ejemplo la noche, o que no pueden advertirse en situaciones ordinarias, como los trabajos subterráneos, siempre que ambas se realicen exclusivamente en esos momentos o lugares.

d) Animus domini

Es decir, “el poseedor debe actuar con animus dominio sobre el bien, pero no se trata creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno y el mediato pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (artículo 905° del Código Civil), y el servidor de la posesión (artículo 897° del Código Civil), no lo pueden hacer. No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño” (Peña Bernaldo de Quiroz, 1999: 127), de esta manera se excluye que el servidor de la posesión pueda iniciar un proceso de prescripción administrativa de dominio.

e) Justo título y buena fe

El jurista La Cruz señala que “para que opere la prescripción ordinaria, es necesario dos requisitos especiales, que son justamente el justo título y la buena fe. Sobre la base de estos requisitos, los plazos prescriptorios se acortan, ya que para bienes inmuebles se necesitan 5 años y para bienes muebles se necesitan 2 años.

El justo título es el acto translativo en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad: como posesión en concepto de dueño. El título es un acontecimiento que

tiene su ubicación en el tiempo, a saber, el acto de adquisición que hubiera bastado por conferir la propiedad.

Efectivamente, el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo al título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerla. Por otro lado, la buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título (artículo 906 del C.C.).

La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su acreencia honesta. El justo título y la buena fe son dos requisitos especiales para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria, pero estos no son independientes” (González, 2005:686)

2.2. Oposición y su legitimación

Este término es usado a nivel del derecho procesal civil y en el caso de los Asuntos No Contenciosos, al no existir contradicción, sólo es posible presentar la oposición, con lo cual se da fin al trámite seguido en vía notarial. Siendo que “Esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, no es requisito acreditar interés alguno, tampoco es indispensable adjuntar prueba alguna. Podría oponerse cualquier persona, porque la Ley no exige ninguna condición especial para ello” (Gálvez, 2014: 16).

La oposición es el derecho con el que cuenta cualquier ciudadano, respecto a intervenir en el procedimiento, cuando se refiere al mismo predio para suspender y poner fin al procedimiento notarial, sin que el notario pueda emitir la respectiva declaración, resultado la derivación del procedimiento al órgano jurisdicción para su conocimiento y posterior pronunciamiento de fondo.

Gunther González (2015: 1663), nos señala que en la práctica, se han visto oposiciones referidas a “otros predios”, lo que obviamente se deberá tener por no presentada, pues la voluntad negativa del opositor no se circunscribe, en realidad, al trámite que está llevando a cabo el notario.

En ese sentido, se entiende, que las oposiciones deben ser presentadas por aquellos que se vean afectados en su derecho, respecto al mismo predio objeto de procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, no necesitando para su presentación mayor formalidad que por escrito, es decir que no se requiere de sustentación por la cual se acredite la afectación de su derecho.

Es importante señalar, que si bien, en el procedimiento notarial, se ha establecido la opción de presentación de oposiciones, éstas deberían considerarse sujetas a la posibilidad de interrumpir el plazo posesorio, pues se tiene que si el poseedor ha cumplido con el plazo señalado por ley, entiéndase también los requisitos exigidos por la misma, la usucapión se ha consumado, convirtiendo al poseedor en propietario del bien, reconocido y amparado por la Constitución, el cual ya no se afecta por la interrupción, lo que devendría en una oposición evidentemente ilegítima, no contando el oponente con legitimidad al haberse consumado la usucapión. Lo antes señalado se relaciona directamente con el carácter declarativo y no constitutivo de la declaración que reconoce la prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.1. Legitimidad

En el derecho antiguo la palabra legitimación se usaba con referencia a tres aspectos:

1º Legitmatio personae que se refería a lo que hoy denominamos capacidad procesal y a su prueba o, dicho en la terminología antigua, cualidades necesarias para comparecer en juicio, con lo que lo cuestionado era la legítima persona standi in iudicio en el sentido de reunir los requisitos de capacidad, es decir, a lo que hoy se conoce como capacidad para ser parte y capacidad procesal.

2º Legitmatio ad processum expresión con la que se hacía referencia a los presupuestos de representación legal de las personas físicas y necesaria de las personas jurídicas y a su prueba. En buena medida este tipo de legitimación se basaba en una confusión, al no tenerse claro quién era la verdadera parte en el proceso, el representante o el representado.

3º Legitmatio ad causam que atendía al supuesto de que alguien se presente en juicio afirmando que el derecho reclamado proviene de habérselo otro transmitido por herencia o por cualquier otro título.

Todos estos sentidos de la palabra legitmatio no se corresponden con lo que hoy se entiende por legitimación, aunque la doctrina y la jurisprudencia hayan pretendido equiparar la vieja legitmatio ad processum con la capacidad y la legitmatio ad causam con la legitimación.

Devis Echandía (1966), define así la legitimación: “En lo que respecta al demandante, la legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos), o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios). Y por lo que al demandado se refiere, consiste en la titularidad del interés en litigio,

por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda”.

Por su parte, Chiovenda (1989), respecto a la legitimación señala: “Esta condición de la sentencia favorable se puede designar con el nombre de cualidad para obrar... preferimos nuestra vieja denominación de legitimatio ad causam (o legitimidad para obrar). Con ella se expresa que para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva). Con el nombre de Legitimatio ad processum se indica, por el contrario, un presupuesto procesal, esto es, la capacidad de presentarse en juicio por sí o por otros.”

Según el reconocido jurista Guido Águila Grados “la legitimidad para obrar es la identidad que debe existir entre las partes de la relación jurídica material y las partes de la relación jurídica procesal (Águila, 2010: 55)

2.2.2. Acreditación de la propiedad

La teoría adoptada en la presente tesis es la primera de las teorías señaladas; es decir, la teoría a favor de que el notario conozca los casos de prescripción adquisitiva de dominio. Lo que conlleva a que los notarios estarían facultados para determinar la existencia de legitimidad e interés para obrar en las oposiciones formuladas en las prescripciones adquisitivas de dominio llevadas ante él. Ello debido a que esta teoría se sustenta en el dinamismo que se debe tener en estos casos, la seguridad jurídica que ofrece al público en el sentido de poder saber con certeza los plazos en la que se resolverá su pedido, y el alivio de la carga procesal que tendría los juzgados.

La segunda teoría sobre la facultad de los notarios de conocer los casos de prescripción adquisitiva de dominio, no se encuentra bien establecida hasta el punto de contradecirse a sí misma, por lo que no puede ser aplicable en este caso. Ello debido a que la segunda teoría señala que los notarios no deberían conocer los casos de prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo también afirma que “en los casos de prescripción adquisitiva de dominio la labor notarial se asemeja a la del juez, pues realiza un juicio jurídico, por el cual aprecia una situación de hecho, la misma que debe estar comprobada dentro de los márgenes de racionalidad y probabilidad nunca, con certeza absoluta y luego subsume el hecho dentro de una norma jurídica, la cual aplica al caso concreto. Por lo tanto, la actuación notarial en este caso no implica el ejercicio de fe pública, pues no estamos en presencia de la comprobación de un hecho que le consta al notario por medio de sus sentidos, sino ante una apreciación o juicio.”

Por lo que se evidencia que el notario se encuentra en la capacidad de realizar un juicio jurídico y así poder resolver los asuntos notariales de prescripción adquisitiva de dominio. La jurisprudencia existente no se ha pronunciado sobre la oposición en los casos de prescripción adquisitiva de dominio en sí. Ello debido a que la prescripción adquisitiva de dominio llevada en sede notarial, no son de conocimiento por los órganos jurisdiccionales. La prescripción adquisitiva de dominio llevada en sede notarial es un asunto no contencioso, y como tal no se rige por los principios de los procesos contenciosos, como el principio de pluralidad de instancias. Empero, existen casaciones en materia civil que señalan entre sus antecedentes a casos de prescripción adquisitiva de dominio llevados en sede notarial que concluyeron con oposición. Asimismo, en dichas casaciones existen algunas que señalan la falta de

legitimidad y/o interés para obrar de los opositores. Lo cual evidencia la presencia de mala fe en muchos casos de oposiciones presentadas en los casos señalados.

Al respecto, podemos tomar como referente los antecedentes de la Casación N° 2934- 2014-Lima, en versa sobre el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial derivado al órgano jurisdiccional por una oposición de un tercero que evidentemente no contaba con legitimidad, aduciendo hechos falsos, es así que la demanda que fue declarada fundada y ratificada mediante la casación antes señalada, teniendo como sustento de la demanda que la sociedad conyugal conformada por Rosario Aidee Ormeño y Kimeston Diógenes Guerra Macedo acudieron a la Notaria del Doctor Jorge Luis Gonzáles Loli para que se les declare propietarios, conforme al procedimiento señalado en las Leyes 27157 y 27333, al acreditar la posesión del inmueble ubicado en el Jirón Colombia N° 165 comprendido dentro del lote 10 de la manzana 6 de la Ex Lotización El protero Sauce Grande, por más de diez año, resultando que con fecha 28/04/2006 dentro del procedimiento prescriptorio, el señor Carlos Armando Giurfa Soto presentó oposición a su solicitud aduciendo ser heredero, sin serlo, de la titular registral inscrita.

Respecto a la casación antes señalada, se aprecia claramente que el oponente no contaba con legitimidad para oponerse, ya que durante todo el proceso judicial, dicha persona no ha sido incluida ni como demandado ni litisconsorte, teniendo en consideración que se ha designado un curador que represente a la titular registral, el mismo que no ha contradicho en ningún extremo los fundamentos de la posesión de los solicitante, lo que evidencia que el oponente realizó la misma sin contar con legitimidad alguna, generando simplemente una dilatación innecesaria para la declaración de la propiedad de los solicitantes, tomando en consideración que la oposición fue presentada en el año 2006, y la resolución de casación fue expedida en

el año 2015, más de nueve años en un proceso judicial en el cual, si se hubiese acreditado la legitimidad del oponente podría haber culminado en el mismo año 2006, con la misma declaración de propiedad a favor de los demandantes.

Otra sentencia relevante encontrada es la Casación N° 287-2015-Junín, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de febrero del 2017. En esta casación se puede observar que el criterio jurisprudencial establece que, en los casos de prescripción adquisitiva de dominio, el poseedor se convierte en propietario del bien desde el momento en el que cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 950° del Código Civil, mas no al momento de expedida la sentencia. De lo que se deduce que las sentencias emitidas en los casos de prescripción adquisitiva de dominio tienen naturaleza meramente declarativa, que basta con la acreditación del cumplimiento de todos los requisitos establecidos para que el poseedor sea declarado propietario, y se convertiría propietario desde la fecha en que cumplió con los requisitos. Después de haber hecho un breve análisis sobre la competencia que le otorga el estado al notario público para los asuntos no contenciosos (prescripción adquisitiva de dominio), determinare ciertos requisitos que debe establecer la legislación peruana para formular una oposición en este asunto legal. Si bien es cierto en nuestro país existen dos formas de adquirir un bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio; mediante un proceso judicial, respecto de predios urbanos y rurales, o mediante un trámite notarial, solo para el caso de predios urbanos con o sin edificación. La prescripción adquisitiva notarial debe ser tramitada por el notario de la localidad donde se ubica el predio materia de inscripción. En tanto que la prescripción adquisitiva judicial se tramita como proceso abreviado, ante un juez civil, que deberá emitir una sentencia, la cual, al quedar firme, se convierte en título inscribible en la SUNARP.

Para la prescripción adquisitiva judicial, el Código Procesal Civil establece entre otros requisitos la presentación de una solicitud firmada por el interesado y los testigos propuestos, autorizada por abogado, la evidencia de la posesión del inmueble y la certificación administrativa de quien figura como propietario o poseedor. La Ley N° 27157 sostiene que el notario puede conocer del procedimiento de prescripción adquisitiva independientemente si el predio se encuentra inscrito o no. Veamos algunos aspectos relevantes; en el caso de los asuntos no contenciosos, al no existir contradicción, sólo es posible presentar la oposición, con lo cual se da fin al trámite seguido en vía notarial. Siendo que, “esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, no es requisito acreditar interés alguno, tampoco es indispensable adjuntar prueba alguna. Podría oponerse cualquier persona, porque la Ley no exige ninguna condición especial para ello” (Gálvez, 2014:16).

Nuestro ordenamiento jurídico, no establece requisitos para formular oposición en el caso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, considero y planteo que el consejo de notariado debe determinar ciertos requisitos indispensables para ello en nuestro país. Como requisito indispensable se debe adjuntar a la oposición un documento público o privado, la primera clase de documentos que trataremos son los llamados documentos privados y documentos públicos.

La principal diferencia radica en que, en los documentos públicos existe intervención de un determinado funcionario público, además del cumplimiento de requisitos que la ley ha establecido dependiendo del tipo de documento. En cambio, en el documento privado no existe intervención de funcionario público, o bien de existir, se estima como la presencia de un testigo veraz, pero no cambia la calidad de privado del documento.

Cabe señalar que, los notarios podrán autorizar las firmas que se estampen en documentos privados, siempre que den fe del conocimiento o de la identidad de los firmantes y dejen constancia de la fecha en que se firman. La importancia de la intervención de un notario público en un instrumento público, es que, si éste se incorpora en el repertorio de escrituras públicas del notario, con un número correlativo y fecha de la firma por el primero de los otorgantes, pasa a constituirse en una escritura pública, la cual hace plena fe o constituye plena prueba, en cuanto al hecho de haberse otorgado y a su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones de las partes contenidas en ella. En esta última parte, solo hace plena prueba entre las partes.

2.3. Procedimiento notarial

Mediante la Ley 26662 de fecha 20 de setiembre de 1996, se otorga al Notario facultades para la tramitación de Asuntos No Contencioso, estableciéndose que el Notario competente para ver este tipo de casos, es el Notario abogado, es decir un profesional conocedor de Derecho, con la ampliación de las competencias al notario, con fecha 20 de julio de 1999, se publica la Ley 27157 “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”, la misma que constituye la introducción de la prescripción adquisitiva de dominio para su tramitación en las competencias notariales, estableciéndose que la prescripción adquisitiva de dominio es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable.

Posteriormente mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC de fecha 16 de Febrero del 2000, se reglamenta la Ley 27157, donde se establece el procedimiento

para la declaratoria de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, y mediante la Ley 27333 “Ley Complementaria de la Ley 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones”, publicada el 30 de Julio del 2000. Se complementa las atribuciones conferidas al notario para la realización de la prescripción adquisitiva de dominio, estas normas en la actualidad cumplen un rol efectivo para el saneamiento de inmuebles urbanos, ya que se trata de una vía rápida para la declaración de propiedad, cual desde su solicitud hasta su inscripción registral dura en promedio cuatro meses, que a diferencia de un proceso judicial que duraría más de tres años.

La situación social regulada al permitir la competencia notarial de trámites de prescripción adquisitiva de dominio, es la informalidad inmobiliaria, específicamente de inmuebles urbanos, para que de esta manera puedan acceder a la formalización de sus predios, accediendo los beneficios que trae la propiedad registrada tales como constituir garantías reales obteniendo algún crédito económico, incremento del valor del predio, libre disposición del mismo, entre otros.

2.3.1. Ley 27157

La ley 27157, fue emitida con el objeto de establecer los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamento en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcción de inmueble de propiedad exclusiva; así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprende bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, conforme se puede extraer del artículo 1º.,

En base a los objetivos establecidos, la finalidad de dicha ley fue regularizar las edificaciones, declaratorias de fábrica, independizaciones y reglamentos internos que por diferentes razones no habían logrado ingresar al registro Público, principalmente por no haber obtenido la licencia de construcción y/o el certificado de conformidad de obra que exigían las municipalidades. Se trataba entonces de edificaciones nuevas, modificaciones, remodelaciones o ampliaciones de la fábrica que se habían realizado de manera informal y, por lo tanto, sin un control respecto a la seguridad de la obra o del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios que deben respetarse en estos casos.

En el artículo 7° de la Ley 27157, se estableció la inscripción del predio a falta de título de propiedad, señalándose que para lograr el registros la persona debe demostrar ser poseedor de forma continua, pacífica y pública como propietario durante diez año, complementado ello con lo señalado en el artículo 21, que indica la prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes de la presente ley; ello en concordancia con lo establecido por el artículo 950° del Código Civil.

Si bien, la Ley 27157 marcó los requisitos para la tramitación de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, no reguló el procedimiento que debía seguir el notario para lograr la titulación del predio o la declaratoria de propiedad a favor del solicitante, hecho que fue subsanado mediante la reglamentación de la ley, es preciso señalar que con este acto el Estado cumple con la función de permitir la regularización del derecho de propiedad sobre los predios, y la regularización de las construcciones, cuente o no con antecedente registral.

2.3.2. Reglamento de la Ley 27157

Es importante señalar que con la emisión de la Ley 27157, se introdujo la prescripción adquisitiva de dominio en la función notarial, la misma que tuvo como deficiencia que no reguló el procedimiento para el saneamiento con titulación, ello fue subsanado mediante la dación del Decreto Supremo N° 008-200-MTC de fecha 16 de febrero de 2000, la cual determino en su Título II Trámite de Regularización, Capítulo IV Regularización con saneamiento de titulación, el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, indicando que procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. El notario solicitará registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado. Es importante notar, que se establece la llamada prescripción larga, no siendo aplicable el plazo de cinco años a pesar de mediar justo título y buena fe; hecho que continúa sin modificación alguna hasta el día de hoy.

El Reglamento estableció el procedimiento desde su artículo 39° al 43°, indicando lo siguiente:

Artículo 39° Inicio del Proceso:

El proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos:

- a) La indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión.
- b) Nombre y dirección del titular registral, de ser el caso.
- c) Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.

- d) Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes.
- e) Certificación municipal o administrativa de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien.
- f) Copia literal de dominio del predio si está inscrito, y/o certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.
- g) El ofrecimiento de declaración de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento de titulación se solicita.
- h) Las demás pruebas que el interesado considere necesarias.

Asimismo, el procedimiento debía seguir con el emplazamiento tanto a los transferentes, titulares registrales, colindantes, del predio materia de saneamiento, publicaciones, fijación de carteles en los lugares visibles, verificación presencial por parte del notario del inmueble. El plazo original del procedimiento era de 30 días hábiles desde la última publicación para la declaratoria de la prescripción, siempre que no mediase oposición alguna.

Posteriormente el Decreto Supremo 008-2000-MTC, fue modificado

2.3.3. Ley 27333

La Ley 27333 “Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones”, emitida el 26 de julio de 2000, por la cual se precisó que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley 27157 se tramitaría como asunto no contencioso de competencia notarial y se regiría supletoriamente por lo establecido en las Disposiciones Generales de la Ley 26662, en todo lo que no contraventa lo dispuesto en la Ley 27157 y su reglamento.

Un punto importante que la Ley 27333, es que adicionó a los tramites de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, a los terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, teniendo en cuenta que la Ley 27157 tenía como base la regularización de edificaciones, ampliando de esta forma el alcance del saneamiento de predios, lo cual resultó beneficioso, pues por falta de inscripción o formalización de la propiedad, no se podía acceder a créditos para la construcción, limitando la finalidad económica de la propiedad.

La ley 27333, también modificó el tiempo de duración del procedimiento, que con el reglamento de la Ley 27157 se estableció un plazo de (treinta) 30 días hábiles, el cual fue disminuido a (veinticinco) 25 días hábiles, desde la última publicación, acortando aún más el procedimiento, cumpliendo con esto el fin de simplificar el trámite por el cual se reconozca el derecho de propiedad por el transcurso del tiempo, a quien posee un bien inmueble por más de diez años, tomando en consideración que el poseedor ha esperado ya suficiente tiempo para acceder al registro y sobre todo el reconocimiento como propietario legal, que le permita disfrutar de los beneficios de su titularidad.

El procedimiento, con la Ley 27333, no resultó en mayores modificaciones que el reglamento de la Ley 27157, en esencia se mantuvo la estructura del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, en este caso detallado en el artículo 5 bajo el tenor Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, señalando el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley 27157, la cual se tramitará exclusivamente por Notario de la provincia de donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, continuándose con la llamada prescripción larga.

El trámite notarial establecido por la Ley 27333, es el siguiente:

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

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

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

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

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

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

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

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

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

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente

para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

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

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

2.4. La oposición ilegítima y la afectación de sus derechos

La normativa notarial otorga legitimidad a todas las personas para la formulación de la oposición al trámite de la prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial, sin tener en cuenta si el opositor se relaciona de alguna forma con el actor del trámite o el predio a usucapir.

En este sentido, pensamos que la prescripción adquisitiva tiene una razón de ser, tal vez de igual o mayor importancia que la seguridad jurídica, que hunde sus raíces en la racionalidad económica. ¿Por qué el Estado –suma y síntesis de las voluntades individuales- reconoce distintas titularidades privadas sobre los bienes? ¿Cuál es su fundamento? La razón es simple: la atribución de la riqueza solo se justifica si se la utiliza y disfruta para el logro del bienestar colectivo. De nada sirve conceder titularidades con nulo contenido económico y que más bien representan una carga para la sociedad. La usucapión constituye un mecanismo que en forma indirecta obliga a que los bienes sean puestos en movimiento, produzcan y circulen para beneficio general.

La usucapión, por tanto, tiene un fundamento “positivo”, pues se incentiva una acción productiva en la utilización de los recursos que el ordenamiento juzga como valiosa objetivamente; y un fundamento “negativo”, pues se basa en rechazar la

inacción que se considera inconveniente. Por el primero, se premia la actividad del poseedor que incorpora un bien al circuito económico, posee, explota, produce, crea riqueza y genera un beneficio general, al margen de la titularidad formal. Por el segundo se castiga una conducta abstencionista y negligente de un propietario que no actúa el contenido económico del derecho, y cuya inactividad simplemente perjudica a todos.

Incluso para el razonado Análisis Económico del Derecho, la usucapión (o adverse possession, cómo se le llama en inglés) tiene un claro sustento económico que la justifica, pues de esa manera, según opinan, se “elimina las nubes del título”, es decir, las imperfecciones, dudas o confusiones respecto a la legalidad de las sucesivas transmisiones dominicales operadas en el pasado. Por otro lado, la prescripción adquisitiva impide que los recursos valiosos queden ociosos o improductivos por mucho tiempo. La regla legal busca, entonces, desplazar los bienes de la inactividad a los usos productivos. Nótese que estas dos razones económicas de la usucapión son las mismas que nosotros hemos mencionado como fundamentos “positivo” y “negativo” de la misma. Es decir, el análisis económico no descubre nada nuevo frente a la teoría jurídica tradicional; y esa es la mayor crítica que se le puede hacer, pues expone “verdades” que ya son conocidas, pero las disfraza como novedosas mediante el uso de una terminología pseudo científica.

En suma, nuestro instituto hunde sus raíces en el ámbito social y colectivo, por lo cual se identifica con la propiedad misma. Así, la prescripción adquisitiva responde a la eterna necesidad moral de justificar la titularidad de unos y el despojo de los otros, lo cual se basa en el trabajo y esfuerzo individual. La posesión es trabajo, y el desarrollo personal, familiar, social y nacional se funda en ello. La obligación de producir y explotar la riqueza es un imperativo que surge de la colectividad misma

para evitar que los recursos sean desperdiciados y abandonados. Por su parte, la posesión representa la situación dada, el statu quo, la estabilidad de las relaciones sociales y económicas que llegado un punto en el tiempo dan lugar al mejor título adquisitivo.

2.5 Constitucionalidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

La constitución política establece en su artículo 70° que la propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de Ley; es decir que la propiedad no es absoluta, sino que se supedita al deber de ejercicio, entendiéndose que la constitución condiciona la propiedad tanto al ejercicio, uso, disfrute, aprovechamiento y explotación. Todo ello, expresa que nuestra carta magna condiciona el ejercicio de la propiedad al respeto del bien común.

En concordancia con lo establecido por la constitución, el artículo 923° del Código Civil, señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley; es decir que quien no cumple con los requisitos señalados tanto en la constitución como en el código civil, contravienen la justificación de la admisión del derecho de propiedad dentro de nuestro ordenamiento.

Con la propiedad se satisface el interés de dominio de los ciudadanos, para el incremento de la riqueza, la cual contribuye con el desarrollo de la economía social, dicho dominio es protegido por el Estado, pero no puede ser protegido de forma indefinida si el mismo es inactivo o ausente, lo cual implica que la propiedad no se encuentre dentro de la economía social, indistintamente si su inactividad sea por negligencia, intolerancia o desidia.

Gunter Gonzales (2010), respecto a la constitucionalidad de la prescripción adquisitiva de dominio, menciona: La usucapión o prescripción adquisitiva tiene perfecto asiento constitucional, en cuanto se trata de un instituto que armoniza el interés individual con el bien común. Una cosa es que la figura jurídica no sea mencionada textualmente por su nombre en la norma fundamental, y otra muy distinta es que los fines de dicha institución sí se encuentren contemplados en la Constitución, y que por ello exista la necesidad de una ley que la desarrolle con profusión.

Además del art. 70° de la Constitución, tenemos los Tratados Internacionales de Derechos Humanos ratificados por el Perú, los cuales sirven como criterio interpretativo o complementario de las disposiciones de nuestro texto fundamental referido a los derechos y libertades (cuarta disposición final y transitoria de la Constitución de 1993). Siendo ello así, debe recordarse que el art. 21.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (San José de Costa Rica, 1969), establece que la ley puede subordinar el uso y goce de los bienes al interés social.

En suma, la prescripción adquisitiva de dominio tiene plena legitimación constitucional, pues se sustenta en la cláusula de “función social de la propiedad”, o la del “bien común” como le llama nuestro texto fundamental. Esta cláusula permite la intervención del legislador ordinario sobre el derecho de propiedad, ya sea para moldearlo, configurarlo, reglamentarlo, restringirlo y también extinguirlo cuando se produzcan hipótesis que atentan contra el interés general. Si el bien común propende que la riqueza alcance a todos, mediante políticas redistributivas y de justicia social, entonces resulta intolerable que se deba proteger la situación de un propietario ausente y negligente, quien no solo renuncia a obtener provecho económico de la titularidad que el ordenamiento le ha reconocido, sino que además causa un daño

general a la sociedad, pues permite que un bien no produzca lo que normalmente no debiera. En otras palabras, no puede tolerarse bajo ningún concepto que un propietario perjudique a todos por su desidia. Ello significaría que el interés individual, sin ninguna motivación legítima, se impone al interés general.

CAPITULO III

DERECHO COMPARADO

3.1. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Abordaremos brevemente el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio en las legislaciones de otros países; así tenemos:

3.1.1. Derecho Francés

En el Código Civil Francés, encontramos esta figura regulada junto a la prescripción extintiva. La prescripción adquisitiva de dominio se refiere a obtención de la propiedad de un bien por cumplir ciertos requisitos, mientras la prescripción extintiva se refiere a la inexigibilidad de un derecho crediticio por el paso del tiempo, sin embargo, ambas figuras obedecen a reglas comunes

La regulación de la prescripción adquisitiva de dominio se encuentra en el Código Civil Francés; al igual que en nuestro ordenamiento, el sistema francés también contempla dos clases de prescripción adquisitiva, una prescripción larga y una abreviada, a esta última se acceden en virtud de un justo título y buena fe. La posesión exigida para la prescripción debe estar exenta de vicios. De este modo, para que la posesión sea útil para adquirir por prescripción adquisitiva, el poseedor debe pretender disponer de un bien tal y como un propietario podría hacerlo en virtud de su derecho.

El código civil francés regula la figura de la prescripción adquisitiva de dominio en el Código Civil, Título XX De la prescripción y de la posesión, dividido en los capítulos siguientes: Capítulo I Disposiciones generales (artículos del 2219 al 2227), Capítulo II De la Posesión (artículos del 2228 al 2235), Capítulo III De las causas

que impiden la prescripción (artículos del 2236 al 2241), Capítulo IV De las causas que interrumpen o suspende el curso de la prescripción (artículos del 2242 al 2259); Capítulo V Del tiempo exigido para la prescripción (artículos del 2260 al 2281), Capítulo VI De la protección posesoria (artículos del 2283 al 2283).

“**Artículo 2228:** La posesión es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos o por otro que la tiene o que lo ejerce en nuestro nombre.

Artículo 2229: Para poder prescribir es precisa una posesión continua e ininterrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario.

Artículo 2230 Se presume siempre poseer por sí y a título de propietario si no se prueba que se ha comenzado a poseer por otro.

Artículo 2231 Cuando se ha comenzado a poseer por otro se presume siempre poseer en el mismo concepto, mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 2232 Los actos de pura facultad y de simple tolerancia no pueden fundamentar posesión ni prescripción.

Artículo 2233 Los actos de violencia no pueden fundamentar tampoco una posesión capaz de operar la prescripción. La posesión útil sólo comienza cuando ha cesado la violencia.

Artículo 2234 El poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior, se presume que ha poseído también durante el tiempo intermedio mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 2235 Para completar la prescripción se puede unir a su posesión la de su autor, de cualquier manera que se le haya sucedido, bien a título universal o particular o a título lucrativo u oneroso.

Artículo 2265 El que adquiera de buena fe y por justo título un inmueble prescribe su propiedad por diez años si el verdadero propietario habita dentro de la competencia del cour d'appel en cuyo ámbito se encuentra situado el inmueble; y por veinte años si está domiciliado fuera de ella.

Artículo 2266 Si el propietario verdadero ha tenido su domicilio en distintas épocas en la competencia y fuera de ella, para completar la prescripción es preciso añadir a lo que falte de los diez años de presencia un número de años de ausencia doble del que falta para completar los diez años de presencia.

Artículo 2267 El título nulo por defecto de forma no puede servir de base para la prescripción de diez y veinte años.

Artículo 2268 La buena fe se presume siempre y al que afirma la mala fe corresponde la prueba, de ella.

Artículo 2269 Es suficiente con que la buena fe haya existido en el momento de la adquisición.”

3.1.2. Derecho Español

El código civil español configura la prescripción como un modo de adquirir el dominio y los demás derechos sobre los bienes en el artículo 609, y en el artículo 1.930 matiza más diciendo que por la prescripción se adquiere de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales al mismo tiempo, en su párrafo 2, admite que por la prescripción se extingue los derechos y acciones de cualquier clase que sean.

La prescripción que sirva para adquirir el dominio y demás derechos reales se la denomina prescripción adquisitiva o usucapión, y a la que provoca extinción de derechos y acciones, prescripción extintiva. El código civil dedica el Título XVIII de

su libro IV a la regulación de la prescripción, Tras el primer capítulo, en el que se contienen unas disposiciones generales comunes a ambas figuras consagra dos distintos a regular la prescripción.

El código civil Español regula la prescripción en el TÍTULO XVIII.- De la prescripción, contando los siguientes capítulos: Capítulo I Disposiciones Generales. (Artículos 1930 al 1939), Capítulo II De la prescripción de dominio y demás derechos reales (Artículo 1940 al 1960), Capítulo III de la prescripción de las acciones (Artículos 1961 al 1975).

“**Artículo 1930.** Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean.

Artículo 1931. Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos.

Artículo 1940. Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.

Artículo 1941. La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Artículo 1942. No aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño.

Artículo 1943. La posesión se interrumpe, para los efectos de la prescripción, natural o civilmente.

Artículo 1957. El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.

3.1.3. Derecho Alemán

El código civil Alemán, trata también la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, el mismo que se ubica en el Libro 3 Ley de propiedad, División 3 – Propiedad, Título 2 Adquisición y pérdida de la propiedad de parcelas de tierras, tratados desde el artículo 937 al 945, donde establece que una persona que tiene una cosa en su posesión en calidad de propietaria durante diez años adquiere la propiedad.

3.1.4. Derecho Argentino.

El Código Civil y Comercial Argentino, trata la prescripción adquisitiva de dominio en su Libro Cuarto Derechos Reales, Título I, disposiciones generales, Capítulo 2 Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad, desde el artículo 1897 hasta 1907, define la figura de la prescripción en su artículo 1897, de la siguiente forma: La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

Asimismo, nos señala dos tipos de prescripción, la prescripción adquisitiva breve y la prescripción adquisitiva larga, la primera que es aplicable cuando media justo título y buena fe, con el plazo de 10 años, y la segunda, que es aplicable cuando no media ni justo título o buena fe, cuyo plazo es de veinte años. En ambos casos, la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua.

3.1.5. Derecho Colombiano

La Corte Suprema de justicia colombiana, señala que según el derecho positivo, la usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio, cuando el bien respecto del cual ella se ejerce ha sido poseído por el tiempo exigido por la ley. De esta manera se manifiesta una situación que pone en riesgo el derecho del propietario, porque la explotación tranquila y pacífica que otro haga sobre sus bienes, aunada a la inactividad procesal del dueño, puede terminar en una declaración judicial de adquisición de la propiedad a favor del poseedor. De esta manera, la sentencia que declara la usucapión es puramente declarativa y no constitutiva ya que no es ella, sino la posesión exenta de violencia, clandestinidad o interrupción durante el término legal, la fuente de la usucapión.

El código civil colombiano, respecto la prescripción en su artículo 2518, señala lo siguiente: Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

3.1.6. En Código Civil Chileno.

El Art. 2506° señala que la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. La diferencia fundamental es que van a permitir adquirir el dominio, pero en un plazo diferente.

Además, hay figuras jurídicas que afectan a una, pero no a la otra como lo es la suspensión.

Prescripción adquisitiva ordinaria. - El Art. 2507 señala los requisitos. El requisito básico de toda prescripción es la posesión unida al transcurso del tiempo.

La norma señala que para ganar la prescripción adquisitiva ordinaria se necesita:

Posesión regular no interrumpida. La posesión regular se define en el Art. 702 como “la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida”.

Transcurso del plazo señalado en la ley. Este plazo se fija en el Art. 2508 disposición que distingue, si se trata de bienes muebles el plazo es de 2 años; y si se trata de bienes inmuebles el plazo es de 5 años.

Prescripción adquisitiva extraordinaria. - El Art. 2510 dice “el dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción adquisitiva ordinaria, puede serlo por la extraordinaria...”. El mismo Art. menciona ciertas reglas especiales.

Los requisitos fundamentales son:

✓ Posesión. - Si interpretamos a contrario sensu el Art. 2507, que exige para ganar la prescripción ordinaria una posesión regular no interrumpida, podemos concluir que para ganar la prescripción extraordinaria sólo se requiere posesión irregular no interrumpida. Además hay que mencionar la discusión doctrinaria que surge a raíz del Art. 708.

✓ Plazo. - El Art. 2511 no hace distinción entre bienes muebles o inmuebles. Por lo que solo da un plazo único de 10 años. Y además dice que no se suspende a favor de las personas mencionadas en el Art. 2509.

Las condiciones especiales mencionadas en el Art. 2510

1. No se requiere título alguno.
2. Se presume de derecho la buena fe, aunque no tenga título.

3. La existencia de un título de mera tenencia hará presumir la mala fe y no dará lugar a la prescripción, a menos que se acrediten 2 circunstancias:

✓ Que el que se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

✓ Que el que alega la prescripción prueba haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

3.1.7. En Código Civil Boliviano.

DE LA USUCAPIÓN.- Art. 134.- (USUCAPIÓN QUINQUENAL U ORDINARIA).- Quien en virtud de un título idóneo para transferir la propiedad adquiere de buena fe un inmueble de alguien que no es su dueño, cumple la usucapión a su favor poseyéndolo durante cinco años contados desde la fecha en que el título fue inscrito. (Arts. 279, 1499, 1507 del Código Civil)

Art. 135.- (POSESIÓN VICIOSA).- La posesión violenta o clandestina no funda usucapión sino desde el día en que cesan la violencia o clandestinidad

Art. 136.- (APLICABILIDAD DE LAS REGLAS SOBRE PRESCRIPCIÓN).- Las disposiciones del Libro V sobre cómputo de causas y términos que suspenden e interrumpen la prescripción se observan en cuanto sean aplicables a la usucapión. (Arts. 1486 y siguientes).

Art. 137.- (INTERRUPCIÓN POR PERDIDA DE LA POSESIÓN).- En particular, la usucapión se interrumpe cuando el poseedor es privado de la posesión del inmueble por más de un año. (Arts. 1454, 1461 del Código Civil)

II. La interrupción se tiene como no ocurrida si dentro del año se propone demanda para recuperar la posesión y ésta es recuperada como consecuencia de aquella.

Art. 138- (USUCAPIÓN DECENAL O EXTRAORDINARIA).- La propiedad de un bien inmueble se adquiere también por sólo la posesión continuada durante diez años. (Arts. 87, 88, 110, 1486, 1454, 1492, del Código Civil).

3.1.8. En Código Civil Federal Mexicano.

Para los mexicanos, el art. 1135° de su Código Civil, señala que la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

El código azteca hace mención a la distinción entre prescripción positiva y negativa.

El artículo 1136° indica que la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; mientras que la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Para poder prescribir es necesario estar en posesión del bien, que éste se encuentre en el comercio y que se cumplan ciertas condiciones impuestas por la ley, qua a continuación se menciona.

(Art. 1151) La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- ✓ En concepto de propietario
- ✓ Pacífica
- ✓ Continua
- ✓ Pública

Para los mexicanos, conforme al artículo 1152° de su código civil, los bienes inmuebles se prescriben en 5 años, cuando se cumplen con todos los requisitos reseñados (Buena Fe); y En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

3.1.9. Derecho Venezolano

El Código Civil Venezolano, regula en su artículo 1952° la figura jurídica de la Prescripción, de la que podemos observar que usa un término genérico, ya que se refiere tanto a la Prescripción adquisitiva como a la liberatoria, así refiere que la prescripción es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación, por el tiempo y bajo las demás condiciones determinadas por la ley. En cuanto se refiere a la Prescripción Adquisitiva, la jurisprudencia venezolana señala que de lo normado se entiende como, el modo de adquirir la propiedad u otro derecho real sobre las cosas en virtud de la posesión legítima ejercida durante el lapso necesario para prescribir, bajo las condiciones establecidas por la ley; es decir, mediante una posesión legítima, continua, no interrumpida, pacífica, no equívoca y con ánimo de tenerlo como propietario.

Dentro de sus clasificaciones, podemos observar que existen dos tipos de Prescripción, siendo la que nos compete la veintena que es para los inmuebles y de forma pacífica. Dentro de la legislación venezolana, se reconoce a la figura jurídica de la 39 prescripción adquisitiva como una naturaleza de “Declarativo”; razón por la cual, incorporan dentro de su Código de Procedimiento Civil vigente “El Juicio Declarativo de Prescripción” que se encuentra señalado en el Título III “De los juicios sobre la Propiedad y la posesión”, que en su capítulo I crea un tipo novísimo de juicio, cuya finalidad es la declaración del derecho de propiedad, en virtud de la prescripción o de cualquier otro derecho real en el mismo caso.

Entonces, podemos señalar que este nuevo procedimiento se fundamenta en la posesión adquisitiva y el requerimiento de dar seguridad jurídica a los verdaderos poseedores, así como la conversión del estado de echo constitutivo de la posesión en

un estado de derecho inherente a la propiedad y porque, la decisión que se obtenía mediante juicio ordinario se limitaba a acreditar la posesión, sin dejar a salvo los derechos de terceros, por lo que no podía considerarse como un título suficiente de propiedad, siendo necesario oponer tal precisión en juicio contra la persona o entes determinados; es decir que la vía del proceso ordinario no permitía condicionar su posición, al no ser oponibles a terceros y porque se vería perjudicados sus derechos al no contemplarse las garantías necesarias.

CAPITULO IV

ANALISIS Y RESULTADOS

4.1 Análisis de los resultados obtenidos

En la presente investigación: Oposiciones y oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de la Región de Ayacucho, período 2015-2017, se ha considerado nueve notarías de la Región de Ayacucho, para obtener la información sobre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio tramitados y las oposiciones presentadas, tomando en consideración que los mismos han sido seleccionados teniendo en cuenta que han realizado procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio durante el periodo de investigación, así también, se ha tomado como técnica encuestas dirigidas a 9 notarios, en consideración a la relación con el tema investigado y su relación directa con todo el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio siendo que en ellos recae todo el trámite; logrando obtener los resultados que se alcanzan conforme al siguiente detalle:

- Respecto a la calificación de las oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, el mayor porcentaje de encuestados las perciben como ni buena ni mala.

- Respecto a la presentación de oposiciones en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, el mayor porcentaje de encuestados considera que si son presentados por oponentes sin legitimidad.

- Respecto a las oposiciones presentadas por oponentes sin contar con legitimidad, el mayor porcentaje de encuestados considera que si afectan derechos

de los usucapientes tales como su derecho de propiedad, economía, tiempo y pérdida de chace.

- Respecto a la regulación normativa respecto a la presentación de oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, el mayor porcentaje de encuestados si considera que existe una falta de regulación.

- Respecto a las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial, el mayor porcentaje de encuestados considera que las mismas definitivamente si deben ser fundamentadas acreditando la legitimidad del oponente.

- Respecto a la presentación de oposiciones en las leyes 27157 y 27333, el mayor porcentaje de encuestados considera que definitivamente si se debe regular para acreditar que los oponentes cuenten con legitimidad.

- Respecto a normar la obligatoriedad de revisión del expediente de prescripción adquisitiva de dominio por parte del oponente antes de la presentación de su oposiciones, para verificar si cuenta con legitimidad o no para oponerse al procedimiento, el mayor porcentaje de encuestado considera que sí.

- Respecto a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio que han sido tramitados en nueve notarías de la Región de Ayacucho, durante el periodo 2015-2017, se ha determinado el porcentaje presentado por cada año de dichos procedimientos los cuales han tenido variaciones durante cada año, los mismos que han sido concluidos de diversas formas, tales como la declaración de propiedad sin oposición alguna, con oposiciones, y con desistimientos de oposiciones para continuar con la declaración de propiedad, conforme la cantidad y porcentajes determinados, asimismo, se ha determinado la documentación con la cual se acredita el plazo posesorio en las solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial que ha sido objeto de oposición.

4.2. Presentación y análisis de datos

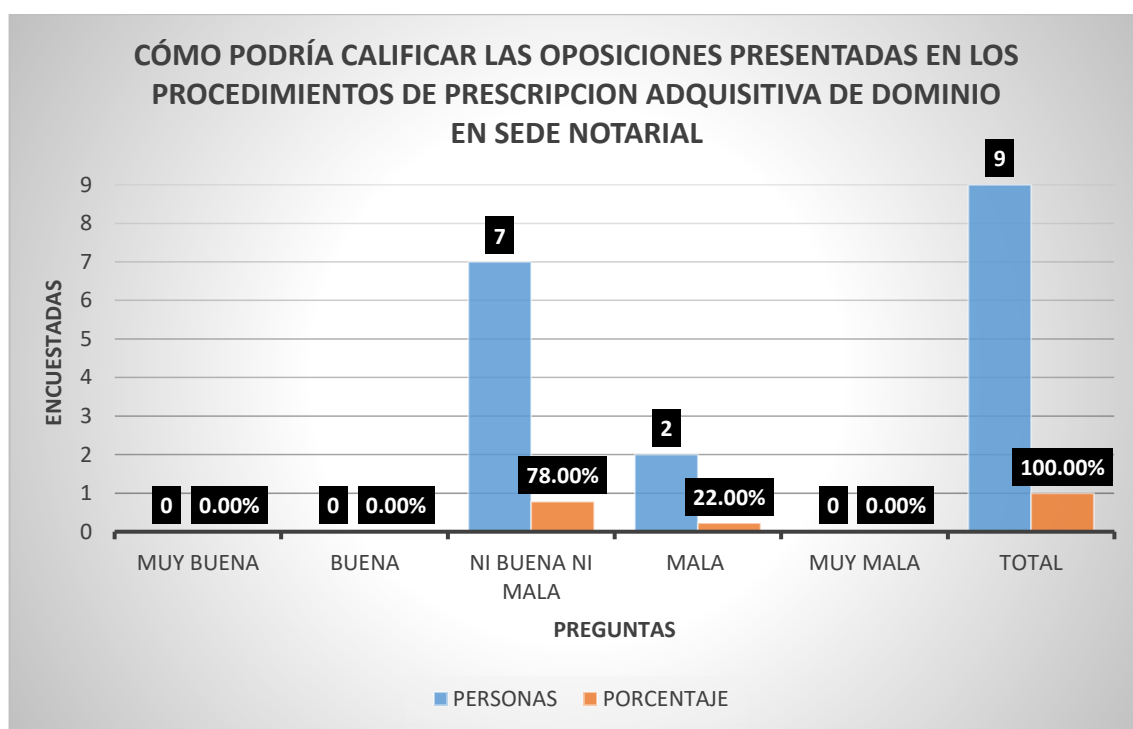
CUADRO N° 01

¿CÓMO PODRÍA CALIFICAR LAS OPOSICIONES PRESENTADAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?		
Xi	Fi	F%
Muy buena	0	0.00%
Buena	0	0.00%
Ni buena ni Mala	7	78.00%
Mala	2	22.00%
Muy mala	0	0.00%
TOTAL	9	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Formulario de encuesta realizado a los notarios de la región de Ayacucho.

GRAFICO 01



De acuerdo a la pregunta dirigida a las personas encuestadas, se establece que:

- Ningún encuestado indica que las oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son muy buenas, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

- Ningún encuestado indica que las oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son buenas, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

- 07 encuestados indican que las oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son ni buenas ni malas, lo que es equivalente al porcentaje de 78% del total.

- 02 encuestados indican que las oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son malas, lo que es equivalente al porcentaje de 22% del total.

- Ningún encuestado indica que las oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son muy malas, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

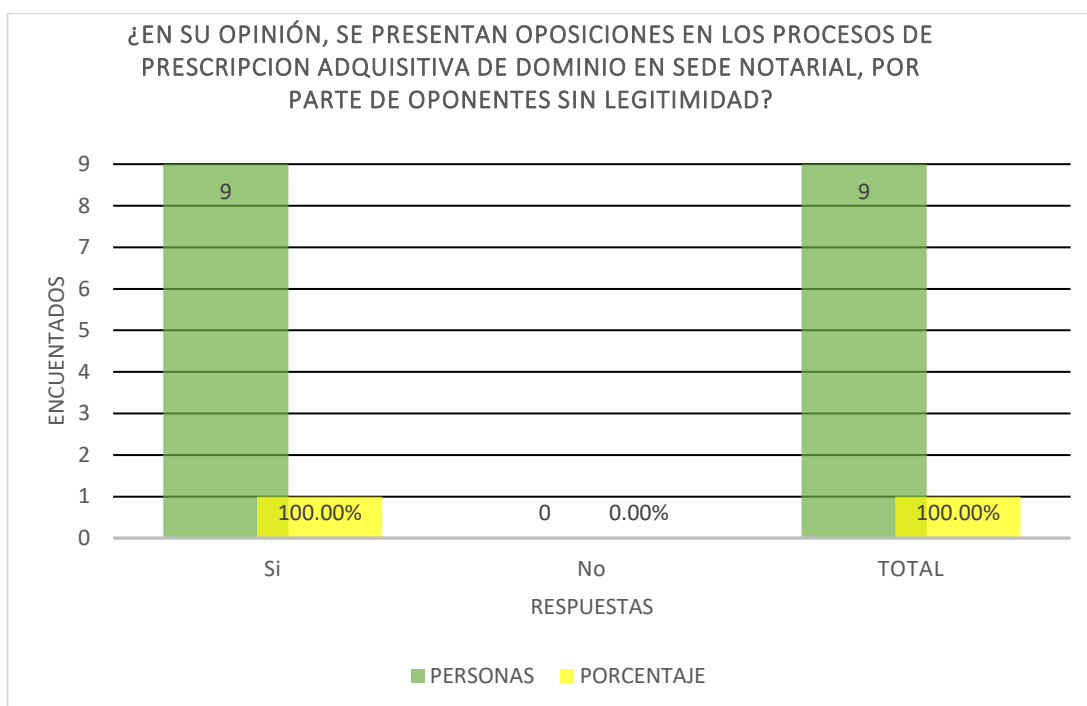
CUADRO N° 02

¿EN SU OPINIÓN, SE PRESENTAN OPOSICIONES EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL, POR PARTE DE Oponentes SIN LEGITIMIDAD?		
Xi	Fi	F%
Sí	9	100.00%
No	0	0.00%
TOTAL	9	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Formulario de encuesta realizado a los notarios de la región de Ayacucho.

GRAFICO 02



De acuerdo a la pregunta dirigida a las personas encuestadas, se establece que:

- 9 encuestados consideran que SÍ se presentan oposiciones en procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial por parte de oponentes sin legitimidad, lo que es equivalente al 100% del total.

- Ningún encuestado considera que NO se presentan oposiciones en procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial por parte de oponentes sin legitimidad, lo que es equivalente al 00% del total.

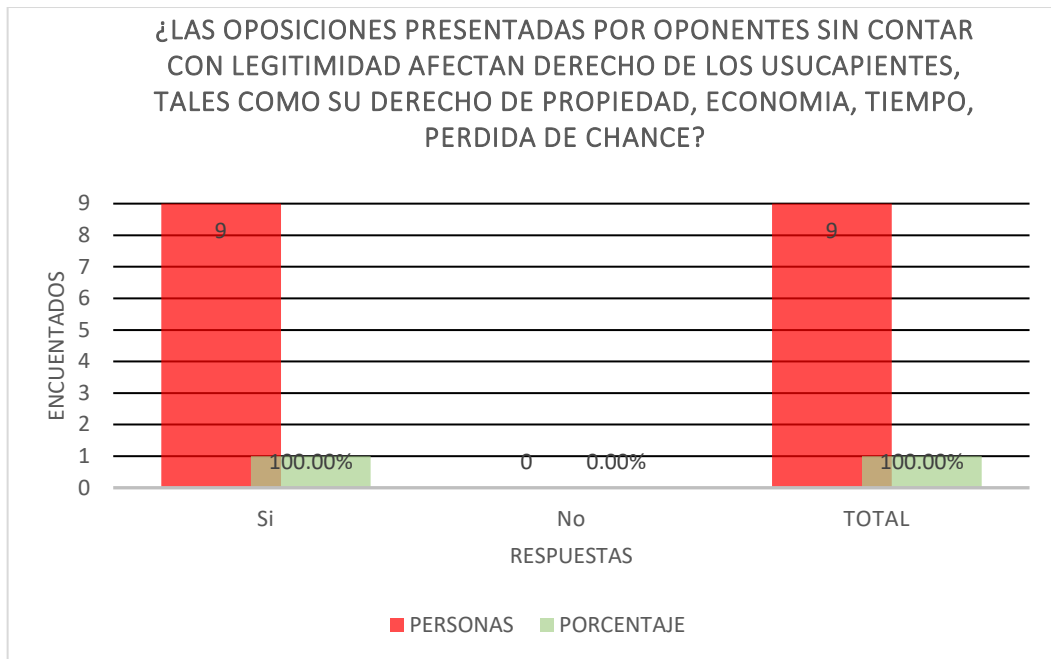
CUADRO N° 03

¿LAS OPOSICIONES PRESENTADAS POR Oponentes SIN CONTAR CON LEGITIMIDAD AFECTAN DERECHO DE LOS USUCAPIENTES, TALES COMO SU DERECHO DE PROPIEDAD, ECONOMIA, TIEMPO, PERDIDA DE CHANCE?		
Xi	Fi	F%
Sí	9	100.00%
No	0	0.00%
TOTAL	9	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Formulario de encuesta realizado a los notarios de la región de Ayacucho.

GRAFICO 03



De acuerdo a la pregunta dirigida a las personas encuestadas, se establece que:

- 9 encuestados consideran que en las oposiciones presentadas por oponentes sin contar con legitimidad SÍ se afectan derechos de los usucapiotes tales como derecho de propiedad, economía, tiempo, perdida de chance, lo que es equivalente al 100% del total.
- Ningún encuestado considera que en las oposiciones presentadas por oponentes sin contar con legitimidad NO se afectan derechos de los usucapiotes tales como derecho de propiedad, economía, tiempo, perdida de chance, lo que es equivalente al 00% del total.

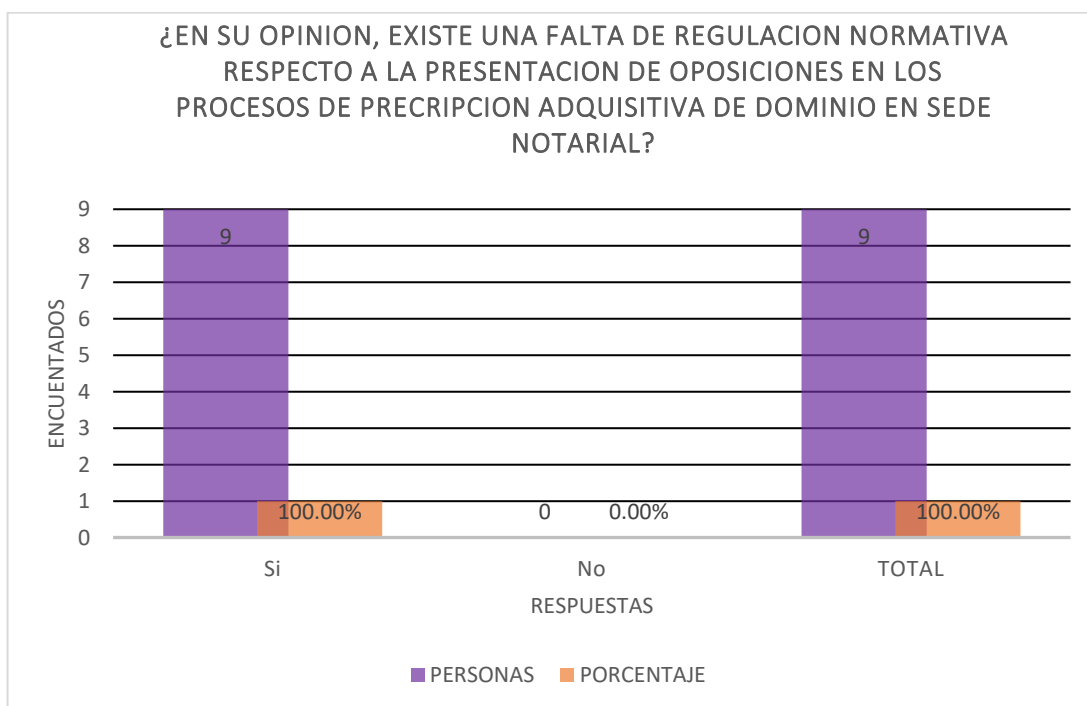
CUADRO N° 04

¿EN SU OPINION, EXISTE UNA FALTA DE REGULACION NORMATIVA RESPECTO A LA PRESENTACION DE OPOSICIONES EN LOS PROCESOS DE PRECRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?		
Xi	Fi	F%
Sí	9	100
No	0	0.00%
TOTAL	9	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Formulario de encuesta realizado a los notarios de la región de Ayacucho.

GRAFICO 04



De acuerdo a la pregunta dirigida a las personas encuestadas, se establece que:

- 9 encuestados consideran que SÍ existe una falta de regulación normativa respecto a la presentación de oposiciones en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, lo que es equivalente al 100% del total.

- Ningún encuestado considera que NO existe una falta de regulación normativa respecto a la presentación de oposiciones en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, lo que es equivalente al 00% del total.

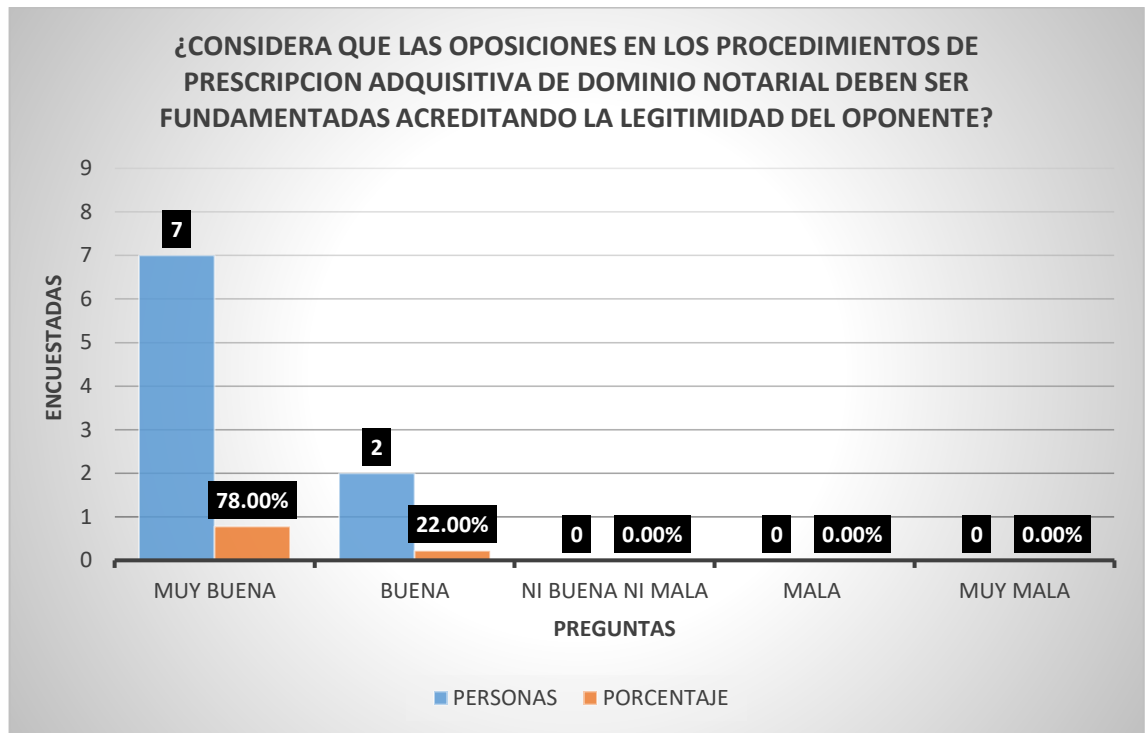
CUADRO N° 05

¿CONSIDERA QUE LAS OPOSICIONES EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL DEBEN SER FUNDAMENTADAS ACREDITANDO LA LEGITIMIDAD DEL Oponente?		
<i>Xi</i>	<i>Fi</i>	<i>F%</i>
Muy buena	7	78.00%
Buena	2	22.00%
Ni buena ni Mala	0	0.00%
Mala	0	0.00%
Muy mala	0	0.00%
TOTAL	9	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Formulario de encuesta realizado a los notarios de la región de Ayacucho.

GRAFICO 05



De acuerdo a la pregunta dirigida a las personas encuestadas, se establece que:

- 07 encuestados considera muy bueno el hecho de que las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial deben ser fundamentadas acreditando la legitimidad del oponente, lo que es equivalente al porcentaje de 78% del total.

- 02 encuestados considera bueno el hecho de que las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial deben ser fundamentadas acreditando la legitimidad del oponente, lo que es equivalente al porcentaje de 22% del total.

- Ningún encuestado considera ni buena ni mala el hecho de que las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial deben ser

fundamentadas acreditando la legitimidad del oponente, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

- Ningún encuestado considera mala el hecho de que las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial deben ser fundamentadas acreditando la legitimidad del oponente, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

- Ningún encuestado considera muy mala el hecho de que las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial deben ser fundamentadas acreditando la legitimidad del oponente, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

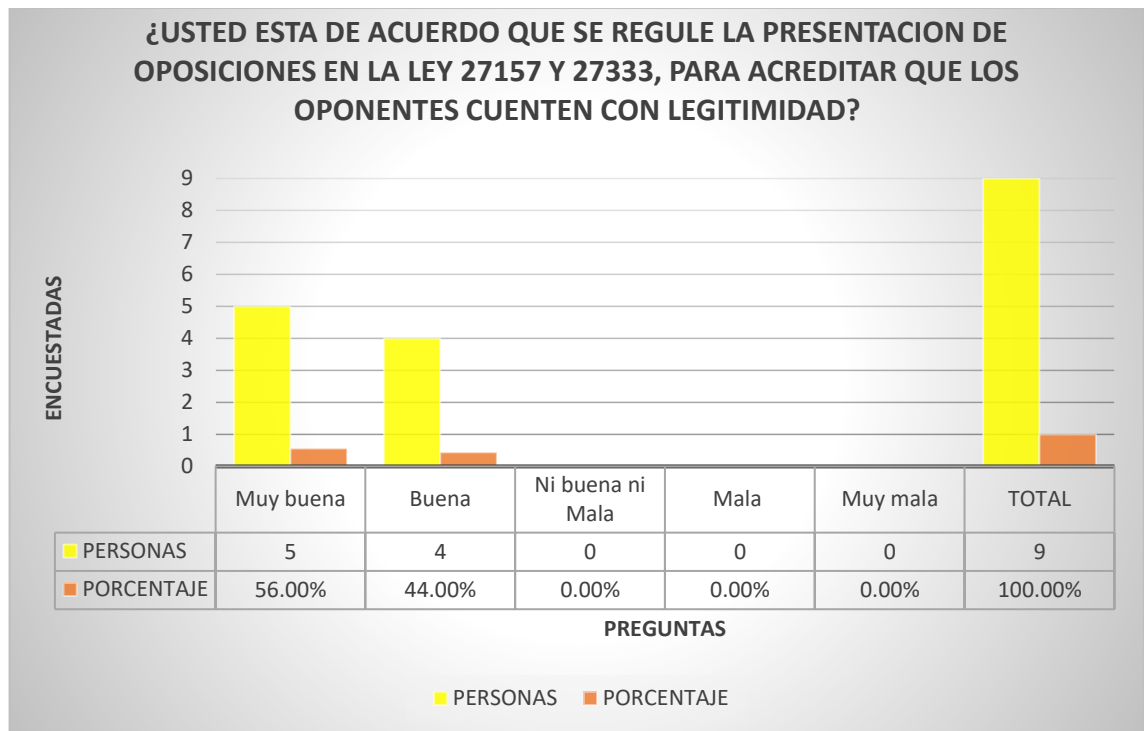
CUADRO N° 06

¿USTED ESTA DE ACUERDO QUE SE REGULE LA PRESENTACION DE OPOSICIONES EN LA LEY 27157 Y 27333, PARA ACREDITAR QUE LOS Oponentes CUENTEN CON LEGITIMIDAD?		
<i>Xi</i>	<i>Fi</i>	<i>F%</i>
Muy buena	5	56.00%
Buena	4	44.00%
Ni buena ni Mala	0	0.00%
Mala	0	0.00%
Muy mala	0	0.00%
TOTAL	9	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Formulario de encuesta realizado a los notarios de la región de Ayacucho.

GRAFICO 06



De acuerdo a la pregunta dirigida a las personas encuestadas, se establece que:

- 05 encuestados están de acuerdo que es muy bueno regular la presentación de oposiciones en la ley 27157 y 27333, para acreditar que los oponentes cuenten con legitimidad, lo que es equivalente al porcentaje de 56% del total.
- 04 encuestados están de acuerdo que es bueno regular la presentación de oposiciones en la ley 27157 y 27333, para acreditar que los oponentes cuenten con legitimidad, lo que es equivalente al porcentaje de 44% del total.
- Ningún encuestado están de acuerdo que es ni bueno ni malo regular la presentación de oposiciones en la ley 27157 y 27333, para acreditar que los oponentes cuenten con legitimidad, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

- Ningún encuestado están de acuerdo que es malo regular la presentación de oposiciones en la ley 27157 y 27333, para acreditar que los oponentes cuenten con legitimidad, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

- Ningún encuestado están de acuerdo que es muy malo regular la presentación de oposiciones en la ley 27157 y 27333, para acreditar que los oponentes cuenten con legitimidad, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

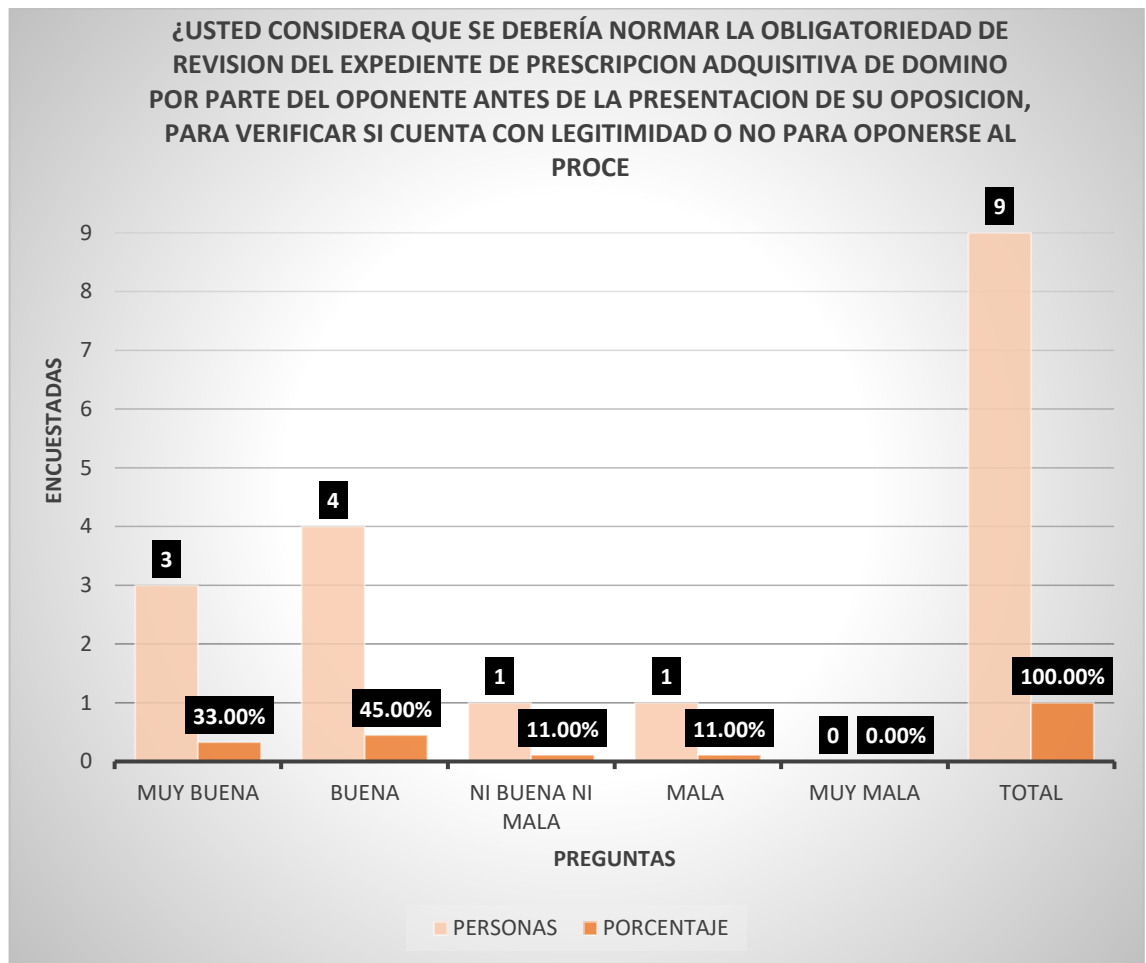
CUADRO N° 07

¿USTED CONSIDERA QUE SE DEBERÍA NORMAR LA OBLIGATORIEDAD DE REVISION DEL EXPEDIENTE DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINO POR PARTE DEL Oponente ANTES DE LA PRESENTACION DE SU OPOSICION, PARA VERIFICAR SI CUENTA CON LEGITIMIDAD O NO PARA Oponerse AL PROCEDIMIENTO?		
Xi	Fi	F%
Muy buena	3	33.00%
Buena	4	45.00%
Ni buena ni Mala	1	11.00%
Mala	1	11.00%
Muy mala	0	0.00%
TOTAL	9	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Formulario de encuesta realizado a los notarios de la región de Ayacucho.

GRAFICO 07



De acuerdo a la pregunta dirigida a las personas encuestadas, se establece que:

- 03 encuestados consideran muy bueno normar la obligatoriedad de revisión del expediente de prescripción adquisitiva de dominio por parte del oponente antes de la presentación de su oposición, para verificar si cuenta con legitimidad o no para oponerse al procedimiento, lo que es equivalente al porcentaje de 33% del total.
- 04 encuestados consideran bueno normar la obligatoriedad de revisión del expediente de prescripción adquisitiva de dominio por parte del oponente antes de la presentación de su oposición, para verificar si cuenta con legitimidad o no para oponerse al procedimiento, lo que es equivalente al porcentaje de 45% del total.

- 01 encuestado considera ni bueno ni malo normar la obligatoriedad de revisión del expediente de prescripción adquisitiva de dominio por parte del oponente antes de la presentación de su oposición, para verificar si cuenta con legitimidad o no para oponerse al procedimiento, lo que es equivalente al porcentaje de 11% del total.
- 01 encuestado considera malo normar la obligatoriedad de revisión del expediente de prescripción adquisitiva de dominio por parte del oponente antes de la presentación de su oposición, para verificar si cuenta con legitimidad o no para oponerse al procedimiento, lo que es equivalente al porcentaje de 11% del total.
- Ningún encuestado considera muy malo normar la obligatoriedad de revisión del expediente de prescripción adquisitiva de dominio por parte del oponente antes de la presentación de su oposición, para verificar si cuenta con legitimidad o no para oponerse al procedimiento, lo que es equivalente al porcentaje de 00% del total.

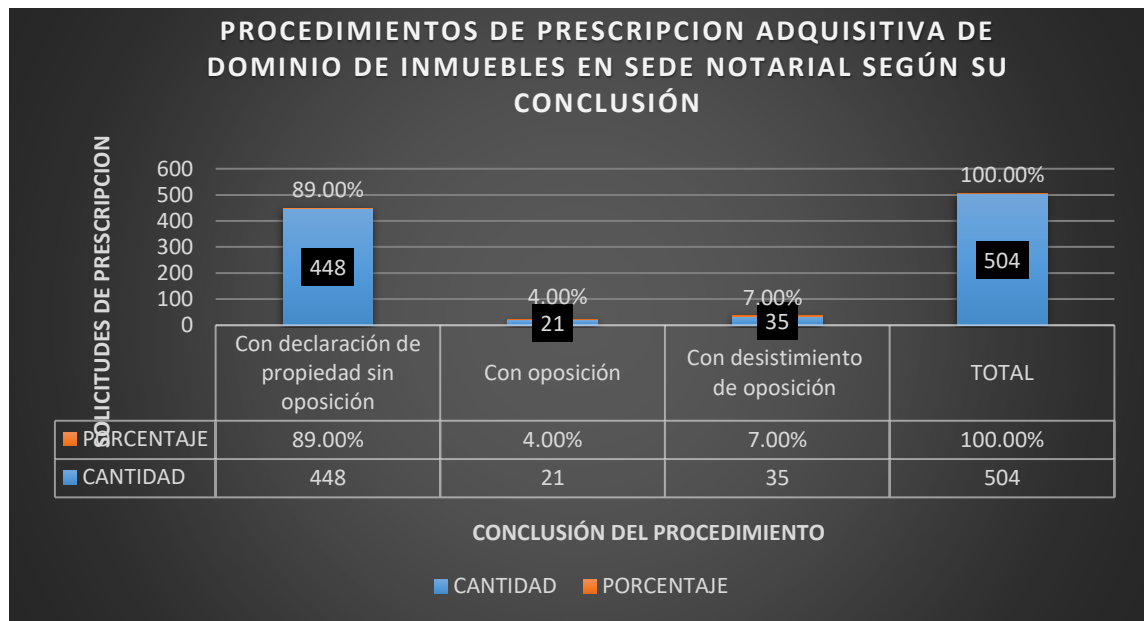
CUADRO N° 08

PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE INMUEBLES EN SEDE NOTARIAL SEGÚN SU CONCLUSIÓN		
Xi	Fi	F%
Con declaración de propiedad sin oposición	448	89.00%
Con oposición	21	4.00%
Con desistimiento de oposición	35	7.00%
TOTAL	504	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Procedimientos de PAD de inmuebles en 9 notarías de la Región Ayacucho (2015-2017).

GRAFICO 08



De acuerdo a los datos obtenidos, se establece que:

- Durante el año 2015-2017, se han presentado 448 procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial que han concluido con declaración de propiedad sin oposición, lo que es equivalente al porcentaje de 89.00% del total.
- Durante el año 2015-2017, se han presentado 21 procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial que han concluido con oposición, lo que es equivalente al porcentaje de 4.00% del total.
- Durante el año 2015-2017, se han presentado 35 procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial que han concluido con desistimiento de oposición, lo que es equivalente al porcentaje de 7.00% del total.

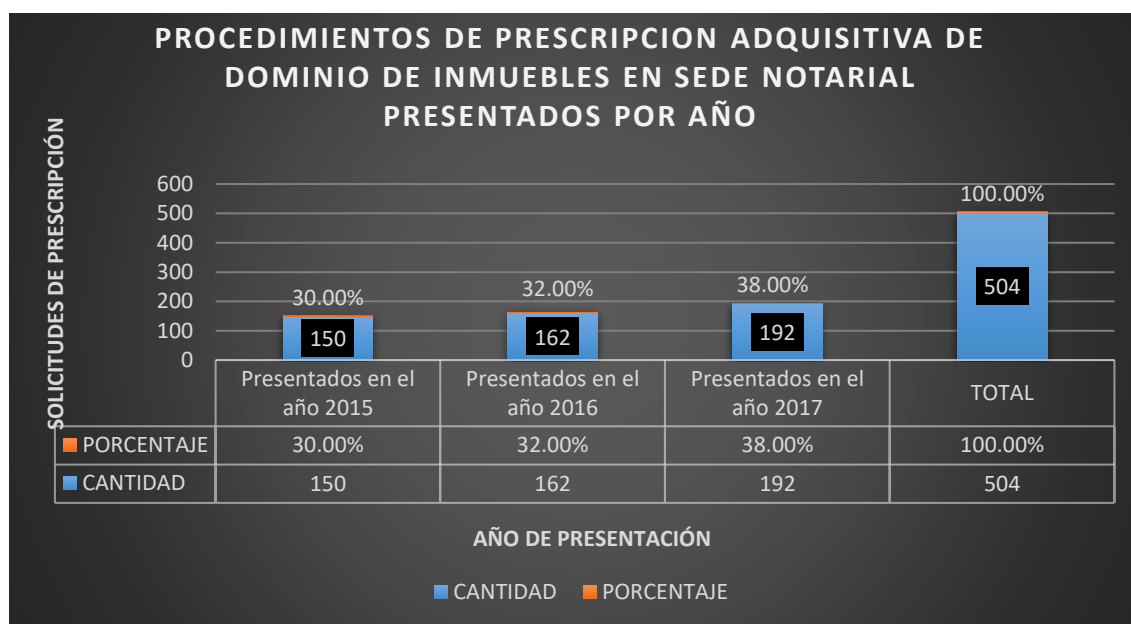
CUADRO N° 09

PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE INMUEBLES EN SEDE NOTARIAL PRESENTADOS POR AÑO		
Xi	Fi	F%
Presentados en el año 2015	150	30.00%
Presentados en el año 2016	162	32.00%
Presentados en el año 2017	192	38.00%
TOTAL	504	100.00%

Leyenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Procedimientos de PAD de inmuebles en 9 notarías de la Región Ayacucho (2015-2017).

GRAFICO 09



De acuerdo a los datos obtenidos, se establece que:

- Durante el año 2015, se han presentado 150 procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial, lo que es equivalente al porcentaje de 30.00% del total.
- Durante el año 2016, se han presentado 162 procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial, lo que es equivalente al porcentaje de 32.00% del total.
- Durante el año 2017, se han presentado 192 procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial, lo que es equivalente al porcentaje de 38.00% del total.

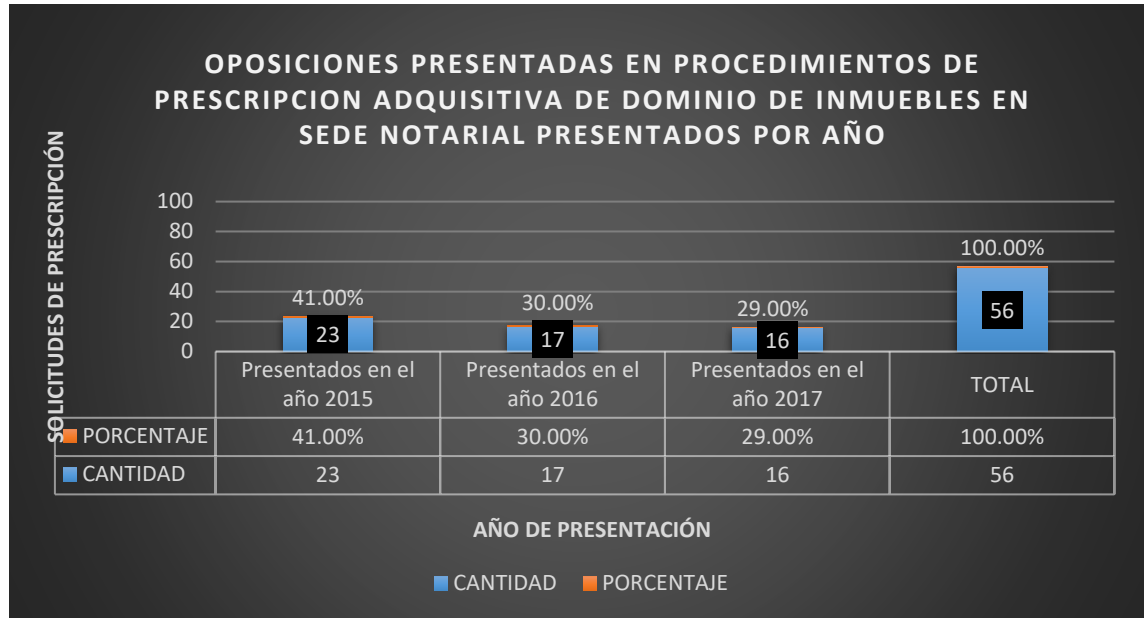
CUADRO N° 10

OPOSICIONES PRESENTADAS EN PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO DE INMUEBLES EN SEDE NOTARIAL PRESENTADOS POR AÑO		
Xi	Fi	F%
Presentados en el año 2015	23	41.00%
Presentados en el año 2016	17	30.00%
Presentados en el año 2017	16	29.00%
TOTAL	56	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: *Procedimientos de PAD de inmuebles en 9 notarias de la Región Ayacucho (2015-2017).*

GRAFICO 10



De acuerdo a los datos obtenidos, se establece que:

- Durante el año 2015, se han presentado 23 oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial, lo que es equivalente al porcentaje de 41.00% del total.
- Durante el año 2016, se han presentado 17 oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial, lo que es equivalente al porcentaje de 30.00% del total.
- Durante el año 2017, se han presentado 16 oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial, lo que es equivalente al porcentaje de 29.00% del total.

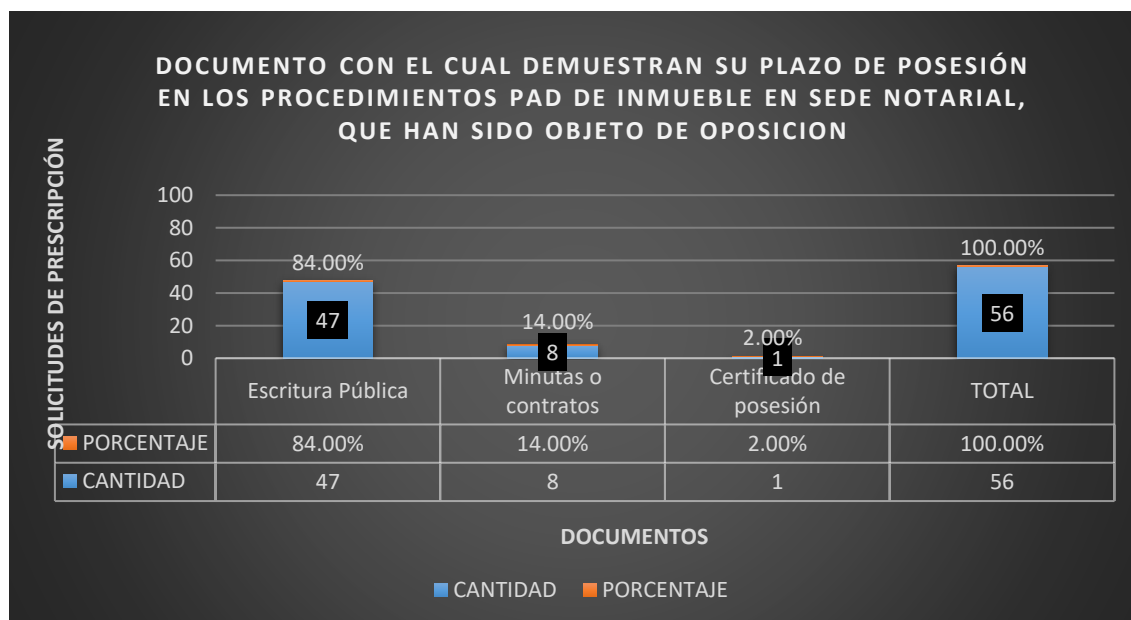
CUADRO N° 11

DOCUMENTO CON EL CUAL DEMUESTRAN SU PLAZO DE POSESIÓN EN LOS PROCEDIMIENTOS PAD DE INMUEBLE EN SEDE NOTARIAL, QUE HAN SIDO OBJETO DE OPOSICION		
Xi	Fi	F%
Escritura Pública	47	84.00%
Minutas o contratos	8	14.00%
Certificado de posesión	1	2.00%
TOTAL	56	100.00%

Legenda: Donde *Xi* representa los elementos de estudio, *Fi* la frecuencia y *F%* el porcentaje de lo encuestado.

Fuente: Procedimientos de PAD de inmuebles en 9 notarías de la Región Ayacucho (2015-2017).

GRAFICO N° 11



De acuerdo a los datos obtenidos, se establece que:

- Durante el año 2015-2017, 47 solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial, que han sido objeto de oposición han acreditado su plazo de posesión con Escrituras Públicas, lo que es equivalente al porcentaje de 84.00% del total.

- Durante el año 2015-2017, 8 solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial, que han sido objeto de oposición han acreditado su plazo de posesión con Minutas o contratos, lo que es equivalente al porcentaje de 14.00% del total.

- Durante el año 2015-2017, 1 solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial, que ha sido objeto de oposición han acreditado su plazo de posesión con Certificado de posesión, lo que es equivalente al porcentaje de 2.00% del total.

4.3 Discusión:

- Los cuadros y gráficos 1,2 y 3, no arrojan como resultados que los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial en la Región de Ayacucho, son calificados como ni buenos ni malos, en cuanto a su presentación, sin embargo, se puede advertir que la totalidad de los encuestados manifiestan que se presentan oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial por parte de oponentes sin legitimidad, lo que lleva a que se afecten derechos de los usucapientes tales como su derecho a la propiedad, su economía, tiempo, y pérdida de chance al no poder regularizar la titularidad del predio.

- Contrastado el cuadro y gráfico 4, que señala la existencia de una falta de regulación normativa respecto a la presentación de oposiciones en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, con los tres primeros cuadros y gráficos, verificamos que efectivamente se necesita una regulación normativa que limite la presentación indiscriminada de oposiciones por parte de personas que no cuentan con legitimidad y que solo entorpecen el procedimiento, así no se generaría perjuicios ni a los usucapientes ni a los oponentes.

- Respecto al cuadro y gráfico 5, sobre si las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial deben ser fundamentadas acreditando la legitimidad del oponente, la totalidad de los encuestados respondió afirmativamente, esto en referencia a la cantidad de oposiciones que se presentan y de las cuales en su mayoría son desistidas, haciendo una comparación con el cuadro y gráfico 8, del cual se desprende que la mayoría de oposiciones presentadas son desistida, permitiendo la continuación del procedimiento, hecho que tampoco se cuenta regulado, y que reflejaría que los oponentes reconocen que no cuentan con legitimidad para las oposiciones.

- Revisando el cuadro y gráfico 6, respecto a estar de acuerdo que se regule la presentación de oposiciones en la Ley 27157 y 27333, para acreditar que los oponentes cuenten con legitimidad, de los datos obtenidos se desprende que la mayoría de los encuestados está de acuerdo con dicha regulación, lo cual para su mejor comprobación es necesario contrastarlo con las oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y sus desistimientos.

- Conforme al cuadro y gráfico 7, que señala considerar que se debería normar la obligatoriedad de revisión del expediente de prescripción adquisitiva de dominio por parte del oponente antes de la presentación de su oposición para verificar si cuenta con legitimidad o no para oponerse al procedimientos, efectivamente, postulamos que para un mejor y eficaz desarrollo del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial, se hace necesaria la obligatoriedad de la revisión previa de la documentación presentada por el usucapiente por parte del oponente, para verificar la legitimidad de su oposición, lo cual coadyuvaría en el desarrollo del procedimiento y en beneficio de ambas partes.

- Respecto al cuadro y gráfico 9, sobre procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial presentados por año, se puede apreciar un incremento en la presentación de solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial desde año 2015 al 2017, no obstante, es necesario comprobar dicho incremento concuerda con la conclusión del procedimiento que en su mayoría termina con la declaración de propiedad sin oposición alguna.

- Finalmente, de los cuadros y gráficos 10 y 11, los cuales al contraste tenemos que las oposiciones presentadas en procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial presentados por año se ve en descenso, ya

que se aprecia que en la mayoría de los casos, los usucapientes acreditan su plazo de posesión en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial, con documentos de propiedad tales como escritura públicas, minutas y contratos.

CONCLUSIONES

En la presente tesis, se ha investigado las oposiciones y oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial de la Región de Ayacucho, durante el período 2015-2017, luego de los datos obtenidos y las discusiones realizadas, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- Primera conclusión.

Se investigó en qué medida se presentan oposiciones por oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, tramitadas en las notarías de la Región Ayacucho durante el período 2015 al 2017, al respecto, podemos concluir que en efecto, existe un alto porcentaje de oposiciones presentadas en sede notarial por los oponentes sin legitimidad en la Región Ayacucho periodo 2015-2017, corroborando ello con los desistimientos que se realizan a las oposiciones, las cuales se dan en la mayoría de casos, aunado a ello, podemos mencionar que en su mayoría los notarios de la Región de Ayacucho consideran que se presentan oposiciones por oponentes sin legitimidad.

- Segunda conclusión.

Se investigó qué derechos de los solicitantes son afectados cuando los oponentes presentan oposición sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial de inmueble, concluyendo que las oposiciones presentadas en sede notarial por los oponentes sin contar con legitimidad afecta los siguientes aspectos: derecho de propiedad, al no llegarse a la declaración de propiedad pese a corresponderle y haber ganado dicho derecho; economía, pues el procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio genera un gasto tanto los derechos notariales, publicaciones, adquisición de requisitos entre otros; tiempo, tanto en la recopilación

de los requisitos, el tiempo establecido por ley para la adquisición de la propiedad, como el mismo tiempo del procedimiento, y al existir una oposiciones, el mismo es derivado al ámbito judicial; pérdida de la chance, ya que se pierden oportunidades que generarían beneficios al usucapiente si contase con la declaración de propiedad, así como la libre disposición y publicidad de su derecho de propiedad.

- Tercera conclusión.

Se investigó cómo influye la falta de regulación normativa de las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de inmuebles notarial en la Región de Ayacucho para la presentación de oposiciones sin legitimidad, pudiendo concluir que la falta de regulación normativa de las oposiciones es la razón de la presentación de oposiciones sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de inmuebles notarial en la Región de Ayacucho, pues no existe ningún tipo de limitación u condición para la presentación de oposiciones, corroborando los datos obtenidos, los notarios encuestados en su totalidad consideran que debe existir una regulación normativa respecto a las oposiciones, así como considerar que los oponentes deben fundamentar sus oposiciones acreditando la legitimidad que tiene para oponerse.

- Cuarta conclusión.

De la información obtenida, se concluye que los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial, se presentan con gran frecuencia, y en su mayoría culminan con la declaración de la propiedad a favor del usucapiente, tomando en consideración que los usucapientes acreditan su plazo de posesión, con documentos de propiedad, tales como escritura públicas, contratos y minutas, tomando en consideración que del derecho de propiedad se desprende también el derecho de posesión, descartando de esta forma, que en su

procedimientos el oponente cuente con legitimidad para oponerse, por lo que resulta necesaria una obligatoriedad de revisión de la documentación presentada por el usucapiente por parte del oponente antes de la presentación de su oposición, para corroborar si cuenta con legitimidad o no, esto en una modificación normativa de las leyes 27157 y 27333.

RECOMENDACIÓN

1. Primera recomendación.

Respecto al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial, se presentan usucapientes que contando con derecho de propiedad sobre el inmueble (por haber adquirido la propiedad mediante escritura pública), por falta de registro de tractos, no hacen valer su derecho de propiedad, sino su derecho de posesión para poder acceder al registro, en este tipo de casos, se debe implementar un mecanismo adicional en nuestro ordenamiento jurídico para no permitir la presentación de oposiciones por los titulares registrales que ya han transferido válidamente la propiedad, no contando con legitimidad evidentemente; es decir, toda persona que pueda demostrar la propiedad del inmueble materia de prescripción concordante con el cumplimiento de su obligación como contribuyente ante la municipalidad correspondiente, no debería estar afecta a la presentación de oposiciones, siempre y cuando no tenga problemas de colindancia con sus colindantes.

2. Segunda recomendación.

Establecerse la obligatoriedad por parte de los notarios de adjuntar a sus archivos sobre solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble, tanto las oposiciones como los desistimientos presentados, ya que es frecuente la incidencia de desistimiento en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en sede notarial, respecto a la oposiciones presentadas por los oponentes, ya que las misma permite respaldan el procedimiento realizado en sede notarial.

3. Tercera recomendación

Luego del estudio realizado en la presente tesis, nos permitimos recomendar una modificatoria legislativa de la Ley 27333, artículo 5°, dado que el texto actual resulta insuficiente para regular la presentación de oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble en sede notarial, en consecuencia se presentan oposiciones por oponentes sin legitimidad en dichos procedimientos lo cual obstaculiza y genera perjuicios a los usucapientes como a los oponentes. En ese sentido, la propuesta legislativa que planteamos es la siguiente:

Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

(...)

g) Si existe oposición de algún tercero, que cumpla con los requisitos señalados en el punto 5.1., el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente, debiendo conservar en su archivo copia de la documentación presentada así como la oposición presentada. En este supuesto, el notario deberá remitir la documentación al Poder Judicial para que el solicitante demande la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

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

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

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

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

5.1. Respecto a la presentación de oposiciones al trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio:

a) Para la presentación de oposición de algún tercero, el oponente previamente solicitará por escrito ante el notario, la revisión del expediente de prescripción adquisitiva de dominio para verificar la documentación acredita la posesión del usucapiente, y que los mismos contravienen sus derechos o no cumplen con los requisitos.

b) La oposición debe formularse por escrito ante el notario, adjuntado documento que acredite su legitimidad para la oposición al procedimiento.

c) Las oposiciones son planteadas por: el titular registral, colindantes, persona que tenga derecho de propiedad o posesión sobre el inmueble, aquel que acredite tener proceso judicial en trámite o concluido contra el usucapiente, o algún tercero que presente documentación que contravenga el derecho del usucapiente.

APORTE ACADÉMICO

PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY

El Colegio de Notarios de Ayacucho, debidamente representado por su Decano, en el ejercicio del derecho de iniciativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en el numeral 4 del artículo 76° del Reglamento del Congreso de la República, propone la siguiente iniciativa legislativa:

PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República ha dado la siguiente Ley:

LEY QUE MODIFICA LA LEY 27333 COMPLEMENTARIA A LA LEY No 26662, LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, RESPECTO A LA PRESENTACION DE OPOSICIONES.

Artículo único: Modifíquese el artículo 5° de la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regulación de Edificaciones, el mismo que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 5°.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21o de la Ley No 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950o del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

- a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley No 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley No 27157 y la presente Ley.
- b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505o del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.
- c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el diario oficial "El Peruano" o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.
- d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.
- e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.
- f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la

propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

g) Si existe oposición de algún tercero, que cumpla con los requisitos señalados en el punto 5.1., el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente, debiendo conservar en su archivo copia de la documentación presentada así como la oposición presentada. En este supuesto, el notario deberá remitir la documentación al Poder Judicial para que el solicitante demande la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

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

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

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

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

5.1. Respecto a la presentación de oposiciones al trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio:

a) Para la presentación de oposición de algún tercero, el oponente previamente solicitará por escrito ante el notario, la revisión del expediente de prescripción adquisitiva de dominio para verificar la documentación acredita la posesión del usucapiente, y que los mismos contravienen sus derechos o no cumplen con los requisitos.

b) La oposición debe formularse por escrito ante el notario, adjuntado documento que acredite su legitimidad para la oposición al procedimiento.

c) Las oposiciones son planteadas por: el titular registral, colindantes, persona que tenga derecho de propiedad o posesión sobre el inmueble, aquel que acredite tener proceso judicial en trámite o concluido contra el usucapiente, o algún tercero que presente documentación que contravenga el derecho del usucapiente.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Adecuación

Los procedimientos iniciados con Ley 27157, su Reglamento y la Ley 27333, se adecuaran a las disposiciones de la presente Ley, a partir de la publicación de la presente.

Si el procedimiento prescriptorio en sede notaria no ha concluido, las oposiciones presentadas deberán seguir lo establecido por la presente norma, debiendo los Notarios seguir y exigir el procedimiento.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la dación de la Ley 2157, su reglamento, y la Ley 27333, se delegó a la función notarial, en sus procedimientos de Asuntos No contenciosos, la declaración de propiedad mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio, lo cual ha permitido la formalización de la propiedad mediante esta figura jurídica, en menor tiempo respecto al procedimiento, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por Ley, es decir 10 años de posesión, continua, pacífica y pública en calidad de propietario, lo cual debe ser acreditado, evitando la sobrecarga procesal en la instancia judicial.

El procedimiento prescriptorio en sede notarial, permite tanto que en menor tiempo se pueda acceder al registro, cumpliendo con la función social de la propiedad, esto es, su formalización para entrar al tránsito económico, conforme lo establecido por la Constitución Política del Perú, el deber de ejercicio del propietario, en armonía con el bien común.

Las normativas emitidas anteriormente, han regulado el procedimiento prescriptorio en sede notarial, conforme establece el Código Procesal Civil, si bien, se configura como un procedimiento no contencioso, el mismo si admite las oposiciones, pero no se ha establecido a las personas legitimadas para oponerse a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, lo cual genera que la finalidad de la norma originaria no se cumpla, pues impide la declaratoria de propiedad y al ser derivada al órgano jurisdiccional, termina incrementando la carga procesal.

La presente norma, pretende establecer la calidad y requisitos que deben cumplir las personas para presentar oposiciones, impidiendo así, obstaculizar innecesariamente el procedimiento notarial y sobrecargar al órgano jurisdiccional, permitiendo que sea

realce una declaratoria de propiedad cuando corresponda, y su derivación al órgano jurisdiccional cuando exista verdadero litigio.

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Esta iniciativa legal modifica el artículo 5° de Ley N° 27333, Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones; asimismo, se incorpora un numeral en el artículo 5° de la Ley antes mencionado.

COSTO BENEFICIO

La presente propuesta de Ley, no irrogará gastos económicos al Estado, lo que si generará es un beneficio social, al contribuir con la seguridad jurídica y el bien común, permitiendo la formalización de la propiedad a través de la declaratoria de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y su ingreso a registros públicos, para cumplir con la función económica de la propiedad.

Lima, julio de 2019.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M. Derecho Civil I. Barcelona: Editorial Librería Bosh. 2002.

- AGUILA GRADOS, Guido. Lecciones de Derecho Procesal Civil. EGACAL Escuela de Altos Estudios Jurídicos. Perú 2010.

- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Jurista Editores. Lima 2010.

- ARANZAMENDI NINACONDOR, Lino. Guía metodológica de la investigación jurídica del proyecto de tesis. Arequipa, Editorial Adrus, 2009.

- BORDA, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil Derechos Reales. Editorial Perrot. Tercera Edición. Buenos Aires

- CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre Derecho hipotecario Tomo I. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid – 2000

- CHIOVENDA, GIUSEPE. “Instituciones de Derecho Procesal Civil”, Volumen I, Conceptos fundamentales, la doctrina de las acciones, Cárdenas Editor y Distribuidor, Primera Edición: México D.F. 1989.

- DEVIS ECHANDIA, HERNANDO “Acción y pretensión, derecho de contradicción y excepciones”, en Revista de Derecho Procesal, número 11, Bogotá. 1966.

- GALVEZ ALIAGA, I. L.. Manual de Derecho Registral y Notarial. Lima: Ediciones Legales. 2014.

- GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o hipotecario Tomo III. Editorial Civitas S.A. Madrid 2005.

- GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Derecho Registral y Notarial Volumen 3. Lima: Legales Ediciones. 2015.

- GONZALES BARRON, Gunther Hernán. La Usucapión. Jurista Editores. Lima 2010.

- GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Curso de Derechos Reales. Lima: Editorial Jurista. 2003.

- GONZÁLES BARRÓN, Gunther Hernán. Derechos Reales. Lima: Juristas Editor. 2005.

- HINOSTROZA MIGUEZ, Alberto. Procesos Civiles con la Propiedad y la Posesión. Tercera Edición. Jurista Editores. Lima- 2012.

- PEÑA BERNALDO DE QUIROS, Manuel, Derechos Reales Derecho Hipotecario Tomo I. Centro de Estudios Registrales. Madrid – 1999

- ROCA SASTRE, Ramón y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario Tomo IV. Bosch, Casa Editorial S.A. España – 1997.

Fuentes virtuales.

- <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b922cf0045957d87988ade7db27bf086/16.+Doctrina+Nacional+-+Fernando+Vidal+Ram%C3%ADrez.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b922cf0045957d87988ade7db27bf086>
- <https://es.scribd.com/doc/136287773/La-Prescripcion-Adquisitiva-de-Dominio-de-Bienes-Inmuebles-en-Sede-Notarial>

Normas:

Ley N° 27157

Reglamento de La Ley N° 27157

Ley N° 27333

Sentencia Casación N° 2934- 2014 – Lima, Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Permanente. Prescripción Adquisitiva de Dominio.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: “Oposiciones y oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de la Región de Ayacucho, período 2015-2017”

AUTOR: Bach. Tania Petronila Oré Gamboa							
Resumen del problema de investigación	Formulación del problema de investigación	Objetivos de la investigación	Hipótesis de la investigación	Variables de la Investigación	Indicadores de la investigación	Técnicas e instrumentos de la investigación.	Marco Teórico
<p>En la Región de Ayacucho durante el período 2015-2017, en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de inmuebles, se ha presentado un número considerable de oposiciones presentadas por oponentes sin contar con legitimidad, lo que ocasiona un gran perjuicio a los solicitantes, vulnerando sus derechos.</p>	<p>Problema general:</p> <p>1) ¿En qué medida se presentan oposiciones por oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, tramitadas en las notarías de la Región Ayacucho durante el período 2015-2017?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>1) Determinar el porcentaje de oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles por los oponentes sin contar con legitimidad en la Región Ayacucho período 2015-2017.</p>	<p>Hipótesis principal:</p> <p>1) “Existe un alto porcentaje de oposiciones presentadas a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de inmuebles por los oponentes sin contar con legitimidad en la Región de Ayacucho período 2015-2017”.</p>	<p>Variable independiente</p> <p>1) Oposiciones presentadas.</p>	<p>1) Expedientes notariales de PAD</p> <p>2) Decretos Notariales</p> <p>3) Solicitudes</p> <p>4) Estadísticas</p> <p>5) Investigación</p> <p>6) Tabulación de encuestas.</p> <p>7) Documentos de propiedad.</p> <p>8) Información del predio</p>	<p>Técnicas:</p> <p>1) Análisis documental.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ficha ▪ Gráficos ▪ Electro magnético ▪ Fotos, videos <p>2) Encuesta</p> <p>3) Entrevista.</p> <p>4) Observación</p> <p>5) Cuadros estadístico</p>	<p>1. La prescripción adquisitiva de dominio, como modo originario de obtener la propiedad</p> <p>1.1. Naturaleza</p> <p>1.2. Requisitos para prescribir</p> <p>2. La prescripción adquisitiva de dominio en el Derecho Notarial</p> <p>2.1. Constitucionalidad de las atribuciones delegadas a los notarios.</p> <p>3. Legitimidad</p> <p>3.1. Titularidad y disposición patrimonial. Legitimación</p> <p>3.2. Legitimidad pasiva en la prescripción adquisitiva.</p> <p>4. Oposición.</p>
	<p>Problemas secundarios:</p> <p>2) ¿Qué derechos de los solicitantes son afectados cuando los oponentes presentan oposición sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial de inmueble?</p> <p>3) ¿Cómo influye la falta de regulación de las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva de inmuebles notarial en la Región de</p>	<p>Objetivos específicos:</p> <p>2) Identificar qué derechos son afectados por las oposiciones presentada en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de inmuebles, por los oponentes sin contar con legitimidad.</p> <p>3) Analizar como la falta de regulación normativa de las oposiciones es la razón de la</p>	<p>Hipótesis operacionales:</p> <p>2) “Las oposiciones presentadas en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles por los oponentes sin contar con legitimidad afectan los siguientes aspectos: derecho de propiedad, economía, tiempo, pérdida de la chance”.</p> <p>3) La falta de regulación normativa de las oposiciones es la razón de la presentación de</p>	<p>Variable dependiente</p> <p>1) Prescripciones adquisitivas de dominio</p>	<p>1) Solicitudes de oposición.</p> <p>2) Documentos de Propiedad.</p> <p>3) Registros Municipales.</p> <p>4) Desistimientos.</p> <p>5) Estadísticas</p> <p>6) Tasas Registrales</p> <p>7) Tasas Judiciales</p> <p>8) Costos de los Procedimientos PAD.</p>	<p>Técnicas:</p> <p>1) Análisis documental.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ficha ▪ Gráficos ▪ Electro magnético ▪ Fotos, videos <p>2) Encuesta</p> <p>3) Entrevista.</p> <p>4) Observación</p> <p>5) Cuadros estadístico</p>	

	Ayacucho para la presentación de oposiciones sin legitimidad?	presentación de oposiciones sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de inmuebles notarial en la Región de Ayacucho?	de oposiciones sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de inmuebles notarial en la Región de Ayacucho.				
--	---	---	--	--	--	--	--

Anexos

Señor Notario:

Es grato dirigirme a usted para manifestarle mi saludo cordial, dada su experiencia profesional y méritos académicos, le solicito su inapreciable colaboración como experto para la validación del contenido de los ítems que conforman el cuestionario que será aplicado a los notarios de Ayacucho, la cual tiene por finalidad recabar información sobre el trabajo de investigación del tema: **“OPOSICIONES Y Oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de la región de Ayacucho, período 2015-2017”**; para obtener el grado académico de magister.

Para efectuar la validación del instrumento, usted deberá leer cuidadosamente cada alternativas de respuesta en donde se pueden seleccionar una, varias o ninguna alternativa de acuerdo al criterio personal y profesional que corresponda al instrumento.

CUESTIONARIO

Señor Notario:

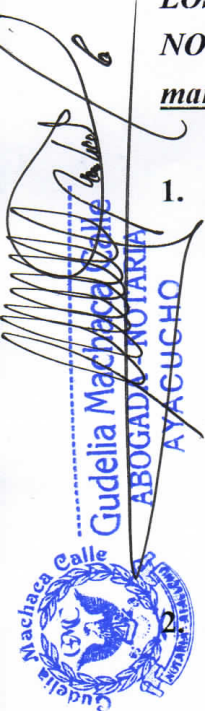
El presente cuestionario contiene preguntas que contribuyen a recabar información para el trabajo de investigación del tema: **“OPOSICIONES Y Oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de la región de Ayacucho, período 2015-2017”**; por lo que, se debe marcar con un aspa (x) la respuesta que considere apropiada a cada pregunta:

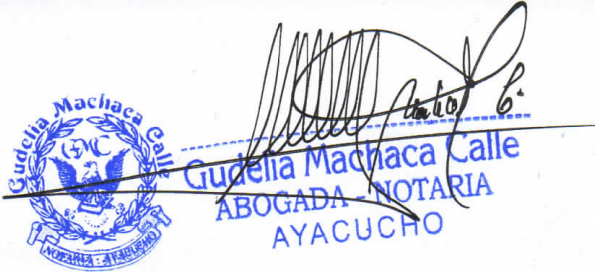
1. **¿CÓMO PODRÍA CALIFICAR LAS OPOSICIONES PRESENTADAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?**

- A. Muy buena ()
- B. Buena ()
- C. Ni Buena ni Mala ()
- D. Mala ()
- E. Muy mala ()

2. **¿EN SU OPINION, SE PRESENTAN OPOSICIONES EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL, POR PARTE DE Oponentes SIN LEGITIMIDAD?**

- A. Si ()
- B. No ()





3. ¿LAS OPOSICIONES PRESENTADAS POR Oponentes SIN CONTAR CON LEGITIMIDAD AFECTAN DERECHOS DE LOS USUCAPIENTES, TALES COMO SU DERECHO DE PROPIEDAD, ECONOMÍA, TIEMPO, PERDIDA DE CHANCE?
- A. Si ()
B. No ()
4. ¿EN SU OPINION, EXISTE UNA FALTA DE REGULACION NORMATIVA RESPECTO A LA PRESENTACION DE OPOSICIONES EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?
- A. Sí ()
B. No ()
5. ¿CONSIDERA QUE LAS OPOSICIONES EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL DEBEN SER FUNDAMENTADAS ACREDITANDO LA LEGITIMIDAD DEL Oponente?
- A. Definitivamente sí ()
B. Sí ()
C. Algunas veces ()
D. No ()
E. Definitivamente no ()
6. ¿USTED ESTA DE ACUERDO QUE SE REGULE LA PRESENTACION DE OPOSICIONES EN LA LEY 27157 Y 27333, PARA ACREDITAR QUE LOS Oponentes CUENTEN CON LEGITIMIDAD?
- A. Definitivamente sí ()
B. Sí ()
C. Algunas veces ()
D. No ()
E. Definitivamente no ()
7. ¿USTED CONSIDERA QUE SE DEBERÍA NORMATAR LA OBLIGATORIEDAD DE REVISION DEL EXPEDIENTE DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO POR PARTE DEL Oponente ANTES DE LA PRESENTACION DE SU OPOSICION, PARA VERIFICAR SI CUENTA CON LEGITIMIDAD O NO PARA Oponerse AL PROCEDIMIENTO?
- A. Definitivamente sí ()
B. Sí ()
C. Algunas veces ()
D. No ()
E. Definitivamente no ()

SUGERENCIAS:

1. ¿Qué preguntas considera Usted deberían agregarse?

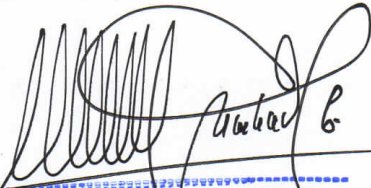

2. ¿Qué preguntas considera Usted que podrían eliminarse?

3. ¿Qué preguntas considera Usted deberían reformularse y en que termino?

Fecha : 25/04/2019

Validado por :

Firma :

Gudelia Machaca Calle
ABOGADA - NOTARIA
AYACUCHO

Señor Notario:

Es grato dirigirme a usted para manifestarle mi saludo cordial, dada su experiencia profesional y méritos académicos, le solicito su inapreciable colaboración como experto para la validación del contenido de los ítems que conforman el cuestionario que será aplicado a los notarios de Ayacucho, la cual tiene por finalidad recabar información sobre el trabajo de investigación del tema: ***“OPOSICIONES Y Oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de la región de Ayacucho, periodo 2015-2017”***; para obtener el grado académico de magister.

Para efectuar la validación del instrumento, usted deberá leer cuidadosamente cada alternativas de respuesta en donde se pueden seleccionar una, varias o ninguna alternativa de acuerdo al criterio personal y profesional que corresponda al instrumento.

CUESTIONARIO

Señor Notario:

El presente cuestionario contiene preguntas que contribuyen a recabar información para el trabajo de investigación del tema: ***OPOSICIONES Y Oponentes sin legitimidad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial de la región de Ayacucho, periodo 2015-2017”***; por lo que, se ***debe marcar con un aspa (x)*** la respuesta que considere apropiada a cada pregunta:

1. ¿CÓMO PODRÍA CALIFICAR LAS OPOSICIONES PRESENTADAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

- A. Muy buena ()
- B. Buena ()
- C. Ni Buena ni Mala ()
- D. Mala ()
- E. Muy mala ()

2. ¿EN SU OPINION, SE PRESENTAN OPOSICIONES EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL, POR PARTE DE Oponentes SIN LEGITIMIDAD?

- A. Si ()
- B. No ()

3. **¿LAS OPOSICIONES PRESENTADAS POR Oponentes SIN CONTAR CON LEGITIMIDAD AFECTAN DERECHOS DE LOS USUCAPIENTES, TALES COMO SU DERECHO DE PROPIEDAD, ECONOMÍA, TIEMPO, PERDIDA DE CHANCE?**

- A. Si ()
- B. No ()

4. **¿EN SU OPINION, EXISTE UNA FALTA DE REGULACION NORMATIVA RESPECTO A LA PRESENTACION DE OPOSICIONES EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?**

- A. Sí ()
- B. No ()

5. **¿CONSIDERA QUE LAS OPOSICIONES EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL DEBEN SER FUNDAMENTADAS ACREDITANDO LA LEGITIMIDAD DEL Oponente?**

- A. Definitivamente sí ()
- B. Sí ()
- C. Algunas veces ()
- D. No ()
- E. Definitivamente no ()

6. **¿USTED ESTA DE ACUERDO QUE SE REGULE LA PRESENTACION DE OPOSICIONES EN LA LEY 27157 Y 27333, PARA ACREDITAR QUE LOS Oponentes CUENTEN CON LEGITIMIDAD?**

- A. Definitivamente sí ()
- B. Sí ()
- C. Algunas veces ()
- D. No ()
- E. Definitivamente no ()

7. **¿USTED CONSIDERA QUE SE DEBERÍA NORMAR LA OBLIGATORIEDAD DE REVISION DEL EXPEDIENTE DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO POR PARTE DEL Oponente ANTES DE LA PRESENTACION DE SU OPOSICION, PARA VERIFICAR SI CUENTA CON LEGITIMIDAD O NO PARA Oponerse AL PROCEDIMIENTO?**

- A. Definitivamente sí ()
- B. Sí ()
- C. Algunas veces ()
- D. No ()
- E. Definitivamente no ()

SUGERENCIAS:

1. ¿Qué preguntas considera Usted deberían agregarse?

2. ¿Qué preguntas considera Usted que podrían eliminarse?

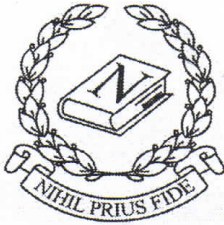
3. ¿Qué preguntas considera Usted deberían reformularse y en que termino?

Fecha : 25-04-2019

Validado por : DR. MARIO ALMONACID C.

Firma :





Colegio de Notarios de Ayacucho

Jr. San Martín N 787 (costado de la UGEL) 2do piso, Distrito de Ayacucho,
Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho.
Teléfono: 066-303010

COLEGIO DE NOTARIOS
AYACUCHO

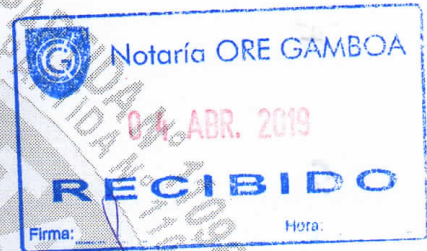
"AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA IMPUNIDAD"

AYACUCHO, 03 DE ABRIL DE 2019.

OFICIO CIRCULAR N° 006-2019-CNA/D

SEÑORES NOTARIOS:

1. ALMONACID CISNEROS, MARIO MARCIAL
2. HINOSTROZA AUCASIME, JOSÉ
3. MACHACA CALLE, GUEDELIA
4. MEDINA DELGADO, VÍCTOR ELÍAS
5. MENDOZA AZPARRENT, DALMACIO DARÍO
6. ORÉ GAMBOA, CARLOS PELAYO
7. PRADO CALDERÓN, JOSÉ LUIS



CIUDAD:

ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

REFERENCIA: CARTA N° 018-2019-UNSCHEPG/D DEL 22/03/2019.

EN ATENCIÓN A LA CARTA DE LA REFERENCIA, ME DIRIJO A USTEDES CON LA FINALIDAD DE INFORMALES QUE LA CIUDADANA **TANIA PETRONILA ORE GAMBOA**, EGRESADA DE LA MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL DE LA UNSCH, HA SOLICITADO A LA DIRECCIÓN DE LA ESCUELA DE POSGRADO DE LA CITA UNIVERSIDAD, PONER EN CONOCIMIENTO DE LOS NOTARIOS DE LA PROVINCIA DE HUAMANGA PARA QUE LE BRINDEN LAS FACILIDADES NECESARIAS, PARA QUE TENGA ACCESO A LA INFORMACIÓN PARA CONTRASTAR DATOS ESTADÍSTICOS, PARA SU TRABAJO DE INVESTIGACIÓN **"LA OPOSICIONES Y Oponentes SIN LEGITIMIDAD DE EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL DE LA REGION DE AYACUCHO, PERIODO 2015-2017"**

EN TAL SENTIDO, SE LES INVOKA BRINDARLE LAS FACILIDADES A LA CITADA CIUDADANA PARA LA REALIZACIÓN DE SU TRABAJO DE INVESTIGACIÓN.

ATENTAMENTE,



Dr. MARIO ALMONACID CISNEROS
DECANO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE AYACUCHO

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE
NOTARIAL REGION AYACUCHO PERIODO 2015-2017**

NOTARIA AMAO RODAS

➤ **SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 00 PROCEDIMIENTOS

2016: 04 PROCEDMIENTOS

2017: 04 PROCEDIMIENTOS

➤ **OPOSICIONES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 00 OPOSICIONES

2016: 00 OPOSICIONES

2017: 00 OPOSICIONES

➤ **DESISTIMIENTOS PRESENTADOS POR AÑO:**

2015: 00 DESISTIMIENTOS

2016: 00 DESISTIMIENTOS

2017: 00 DESISTIMIENTOS

➤ **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA POSESION POR AÑO**

2015: NO PRESENTADAS

2016: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD: 04

2017: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD: 04

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE
NOTARIAL REGION AYACUCHO PERIODO 2015-2017**

NOTARIA ALMONACID CISNEROS

➤ **SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 45 PROCEDIMIENTOS

2016: 29 PROCEDIMIENTOS

2017: 37 PROCEDIMIENTOS

➤ **OPOSICIONES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 01 OPOSICIONES

2016: 00 OPOSICIONES

2017: 01 OPOSICIONES

➤ **DESISTIMIENTOS PRESENTADOS POR AÑO:**

2015: 01 DESISTIMIENTOS

2016: 00 DESISTIMIENTOS

2017: 00 DESISTIMIENTOS

➤ **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA POSESION POR AÑO**

2015: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 39

CERTIFICADO DE POSESION = 4

CONTRATOS = 1

2016: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 25

CERTIFICADO DE POSESION = 2

CONTRATOS = 2

2017: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 30

CERTIFICADO DE POSESION = 5

CONTRATOS = 2

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE
NOTARIAL REGION AYACUCHO PERIODO 2015-2017**

NOTARIA CHILLCCE JAYO

➤ **SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 15 PROCEDIMIENTOS

2016: 14 PROCEDMIENTOS

2017: 12 PROCEDIMIENTOS

➤ **OPOSICIONES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 00 OPOSICIONES

2016: 03 OPOSICIONES

2017: 01 OPOSICIONES

➤ **DESISTIMIENTOS PRESENTADOS POR AÑO:**

2015: 00 DESISTIMIENTOS

2016: 01 DESISTIMIENTOS

2017: 00 DESISTIMIENTOS

➤ **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA POSESION POR AÑO**

2015: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 00

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 00

2016: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 00

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 16

2017: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 00

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 13

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE
NOTARIAL REGION AYACUCHO PERIODO 2015-2017**

NOTARIA HINOSTROZA AUCASIME

➤ **SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 05 PROCEDIMIENTOS

2016: 13 PROCEDIMIENTOS

2017: 31 PROCEDIMIENTOS

➤ **OPOSICIONES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 00 OPOSICIONES

2016: 00 OPOSICIONES

2017: 01 OPOSICIONES

➤ **DESISTIMIENTOS PRESENTADOS POR AÑO:**

2015: 00 DESISTIMIENTOS

2016: 00 DESISTIMIENTOS

2017: 00 DESISTIMIENTOS

➤ **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA POSESION POR AÑO**

2015: NO SE TUVO ACCESO A LA INFORMACIÓN

2016: NO SE TUVO ACCESO A LA INFORMACIÓN

2017: NO SE TUVO ACCESO A LA INFORMACIÓN

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE
NOTARIAL REGION AYACUCHO PERIODO 2015-2017**

NOTARIA PRADO CALDERON

➤ **SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 29 PROCEDIMIENTOS

2016: 35 PROCEDMIENTOS

2017: 40 PROCEDIMIENTOS

➤ **OPOSICIONES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 10 OPOSICIONES

2016: 08 OPOSICIONES

2017: 09 OPOSICIONES

➤ **DESISTIMIENTOS PRESENTADOS POR AÑO:**

2015: 11 DESISTIMIENTOS

2016: 09 DESISTIMIENTOS

2017: 09 DESISTIMIENTOS

➤ **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA POSESION POR AÑO**

2015: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 29

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 00

2016: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 35

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 00

2017: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 40

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 00

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE
NOTARIAL REGION AYACUCHO PERIODO 2015-2017**

NOTARIA ORE GAMBOA

➤ **SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 36 PROCEDIMIENTOS

2016: 22 PROCEDIMIENTOS

2017: 19 PROCEDIMIENTOS

➤ **OPOSICIONES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 10 OPOSICIONES

2016: 04 OPOSICIONES

2017: 03 OPOSICIONES

➤ **DESISTIMIENTOS PRESENTADOS POR AÑO:**

2015: 04 DESISTIMIENTOS

2016: 03 DESISTIMIENTOS

2017: 01 DESISTIMIENTOS

➤ **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA POSESION POR AÑO**

2015: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 36

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 00

2016: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 22

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 00

2017: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 19

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 00

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE
NOTARIAL REGION AYACUCHO PERIODO 2015-2017**

NOTARIA MEDINA DELGADO

➤ **SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 14 PROCEDIMIENTOS

2016: 39 PROCEDMIENTOS

2017: 37 PROCEDIMIENTOS

➤ **OPOSICIONES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 00 OPOSICIONES

2016: 00 OPOSICIONES

2017: 00 OPOSICIONES

➤ **DESISTIMIENTOS PRESENTADOS POR AÑO:**

2015: 00 DESISTIMIENTOS

2016: 00 DESISTIMIENTOS

2017: 00 DESISTIMIENTOS

➤ **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA POSESION POR AÑO**

2015: NO SE TUVO ACCESO

2016: NO SE TUVO ACCESO

2017: NO SE TUVO ACCESO

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE
NOTARIAL REGION AYACUCHO PERIODO 2015-2017**

NOTARIA MACHACA CALLE

➤ **SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 01 PROCEDIMIENTOS

2016: 01 PROCEDIMIENTOS

2017: 05 PROCEDIMIENTOS

➤ **OPOSICIONES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 01 OPOSICIONES

2016: 00 OPOSICIONES

2017: 00 OPOSICIONES

➤ **DESISTIMIENTOS PRESENTADOS POR AÑO:**

2015: 00 DESISTIMIENTOS

2016: 00 DESISTIMIENTOS

2017: 00 DESISTIMIENTOS

➤ **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA POSESION POR AÑO**

2015: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 01

CERTIFICADO DE POSESION = 00

CONTRATOS = 00

2016: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 00

CERTIFICADO DE POSESION = 01

CONTRATOS = 00

2017: ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD = 03

CERTIFICADO DE POSESION = 01

CONTRATOS = 01

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE
NOTARIAL REGION AYACUCHO PERIODO 2015-2017**

NOTARIA MENDOZA AZPARRENT

➤ **SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 05 PROCEDIMIENTOS

2016: 05 PROCEDMIENTOS

2017: 07 PROCEDIMIENTOS

➤ **OPOSICIONES PRESENTADAS POR AÑO:**

2015: 01 OPOSICIONES

2016: 02 OPOSICIONES

2017: 01 OPOSICIONES

➤ **DESISTIMIENTOS PRESENTADOS POR AÑO:**

2015: 00 DESISTIMIENTOS

2016: 01 DESISTIMIENTOS

2017: 00 DESISTIMIENTOS

➤ **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA POSESION POR AÑO**

2015: NO SE TUVO ACCESO A LA INFORMACIÓN

2016: NO SE TUVO ACCESO A LA INFORMACIÓN

2017: NO SE TUVO ACCESO A LA INFORMACIÓN