

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN CRISTÓBAL DE HUAMANGA

ESCUELA DE POSGRADO

UNIDAD DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS

POLÍTICAS



TESIS:

***“LA OPOSICIÓN DE MALA FE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DENTRO DEL
PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN
INMUEBLE EN SEDE NOTARIAL EN LA PROVINCIA DE HUAMANGA,
PERIODO 2015-2018”***

Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho, con mención en Derecho

Civil y Comercial

PRESENTADO POR:

Bach. Edgar Iván Ramírez Quispe

ASESOR DE TESIS:

Mg. Otoniel Paúl Ochoa Roca

AYACUCHO – PERÚ

2,019

Dedicatoria:

A mi hijo Iván Fernando.

A la Universidad Nacional de San
Cristóbal de Huamanga. Alma Máter.

El Autor

Agradecimiento:

A todas aquellas personas que han aportado en la culminación de mi trabajo de investigación, especialmente al Dr. Dalmacio D. Mendoza Azparrent, por su apoyo personal y profesional.

ÍNDICE

CARATULA.....	1
DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
ÍNDICE.....	4
RESUMEN.....	11
ABSTRACT.....	12
INTRODUCCIÓN.....	13

CAPÍTULO I:

1. EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN.....	15
1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	15
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	19
1.2.1. Problema Principal.....	19
1.2.2. Problemas Secundarios.....	19
1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	19
1.3.1. Objetivo Principal.....	19
1.3.2. Objetivos Secundarios.....	20
1.4. JUSTIFICACIÓN, IMPORTANCIA Y LIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	20
1.4.1. Justificación de la investigación.....	20
1.4.2. Importancia de la Investigación.....	20
1.4.3. Alcances y Limitaciones de la Investigación.....	21
1.5. Delimitación de la Investigación.....	21
1.5.1. Delimitación Espacial.....	21
1.5.2. Delimitación Temporal.....	21

1.5.3. Delimitación Social.....	21
1.6. HIPÓTESIS, VARIABLES E INDICADORES.....	21
1.6.1. Hipótesis Principal.....	21
1.6.2. Hipótesis Secundarias.....	22
1.6.3. Variables e Indicadores.....	22
1.7. Población y Muestra.....	22
1.7.1. Población.....	22
1.7.2. Muestra.....	23
1.8. MÉTODOS.....	23
1.8.1. Método de investigación.....	23
1.8.2. Tipo de investigación.....	24
1.8.3. Nivel de investigación.....	24
1.9. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	24
1.10. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	25
1.10.1. Técnicas.....	25
1.10.2. Instrumentos.....	25
1.11. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LOS DATOS.....	26

CAPÍTULO II:

2. MARCO TEÓRICO.....	27
2.1. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO O USUCAPIÓN.....	27
2.1.1. Concepto.....	27
2.1.2. Clases de Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	28
2.1.2.1. La Prescripción Adquisitiva Ordinaria (Corta).....	28
2.1.2.2. La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria (Larga).....	29
2.1.3. Funciones de la Prescripción Adquisitiva.....	29

2.1.3.1.	Función Primaria.....	29
2.1.3.2.	Función Social.....	29
2.1.4.	Elementos de la Prescripción Adquisitiva.	30
2.1.4.1.	La Posesión.....	30
2.1.4.2.	Posesión Continua.....	31
2.1.4.3.	Posesión Pacífica.....	32
2.1.4.4.	Posesión Pública.....	33
2.1.4.5.	Posesión a Título de Propietario.....	34
2.2.	LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN VÍA	
	ADMINISTRATIVA.....	35
2.2.1.	Notarial (Solo predios urbanos).....	35
2.2.2.	COFOPRI (En predios urbanos).....	36
2.2.3.	Dirección Regional Agraria. - En predios rústicos.....	38
2.3.	LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN VÍA	
	JUDICIAL.....	40
2.3.1.	Prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria de buena fe	
	(Corta de 05 años).....	40
2.3.2.	Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria de mala fe	
	(Larga de 10 años).....	41
2.3.3.	Competencia de los Juzgados Especializados en lo Civil.....	41
2.3.4.	La demanda de una prescripción adquisitiva de dominio en sede	
	judicial.....	43
2.3.5.	Función del Juez en lo civil ante una oposición a la prescripción	
	adquisitiva de dominio en sede notarial.....	44
2.3.6.	Procedimiento judicial ante una oposición a la prescripción adquisitiva	

de dominio en vía notarial.....	45
---------------------------------	----

CAPÍTULO III:

3. EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL.....	46
3.1. EL SISTEMA DEL NOTARIADO PERUANO.....	46
3.1.1. El notario.	46
3.1.2. La naturaleza jurídica de la función notarial.....	47
3.1.3. Importancia de la función notarial.....	47
3.1.4. La fe pública notarial.....	49
3.1.5. La función notarial.....	50
3.1.6. Los instrumentos públicos notariales.....	51
3.2. EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL SOBRE PRESCRIPCIÓN	
ADQUISITIVA DE DOMINIO.....	52
3.2.1. Función del notario en los asuntos no contenciosos contemplados	
en la Ley 26662.....	52
3.2.2. El proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio de bien	
inmueble, contemplado en la Ley 27157 y 27333.....	53
3.2.3. Requisitos para el proceso de prescripción adquisitiva de dominio	
en sede notarial.....	54
3.2.4. Procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio.....	55
3.3. RESPONSABILIDADES DEL NOTARIO.....	57
3.3.1. Responsabilidad civil.....	57
3.3.2. Responsabilidad penal.....	59
3.3.3. Responsabilidad administrativa disciplinaria.....	60

CAPÍTULO IV:

4. LA OPOSICIÓN DE MALA FE EN EL PROCESO NOTARIAL DE	
---	--

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SU RELACIÓN CON LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR.....	63
4.1. LA OPOSICIÓN.....	63
4.1.1. Concepto.....	63
4.1.2. La oposición dentro de un proceso civil.....	63
4.1.3. La oposición dentro de un proceso notarial de Asunto No Contencioso...65	
4.2. LA MALA FE.....	66
4.2.1. Concepto.....	66
4.2.2. La mala fe en el Código Procesal Civil peruano.....	69
4.2.3. Temeridad y malicias procesales.....	70
4.3. LA BUENA FE.	71
4.3.1. La buena fe.	71
4.3.2. El principio de la buena fe.	72
4.3.3. Tipos de Buena fe.	73
4.3.4. La buena fe en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio.....	74
4.4. LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR.	75
4.4.1. La legitimidad para obrar en el Código Civil peruano.....	77
4.4.2. La legitimidad para obrar en la doctrina.....	79
4.4.3. Interés y legitimidad para obrar como presupuestos procesales.....	80

CAPÍTULO V:

5. DERECHOS AFECTADOS CON LA OPOSICIÓN EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.....	83
5.1. LA SEGURIDAD JURÍDICA.....	83
5.1.1. Delimitación conceptual.....	83
5.1.2. Fundamentación doctrinal.....	84

5.1.3. La Seguridad Jurídica como finalidad abstracta del Derecho	
Registral Inmobiliario.....	84
5.1.4. El notario y su relación con la seguridad jurídica.....	87
5.2. DERECHO A PERFECCIONAR EL TÍTULO DE PROPIEDAD.....	88
5.2.1. Derecho de propiedad en la Constitución de 1993.....	88
5.2.2. Título de propiedad.....	91
5.2.3. Documento privado con firma legalizada.....	92
5.2.4. La Escritura pública.....	93

CAPÍTULO VI:

6. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y LA MALA FE	
EN EL DERECHO COMPARADO.....	95
6.1. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.....	95
6.1.1. En el Código Civil Español.....	95
6.1.2. En Código Civil y Comercial Argentino.....	96
6.1.3. En Código Civil Colombiano.....	96
6.1.4. En Código Civil Chileno.....	96
6.1.5. En Código Civil Boliviano.....	98
6.1.6. En Código Civil Federal Mexicano.....	99
6.2. LA MALA FE.....	100
6.2.1. En Código Civil de España.	100
6.2.2. En Código Civil de Alemania.....	100
6.2.3. En Código Civil de Italia.....	101
6.2.4. En Código Civil de Brasil.....	101
6.2.5. En Código Civil Boliviano.....	101
6.2.6. En Código Civil Colombiano.....	102

CAPÍTULO VII:

7. ANÁLISIS Y RESULTADOS.....	103
7.1. Análisis de los resultados obtenidos.....	103
7.2. Presentación y análisis de datos.....	104
CONCLUSIONES.....	118
RECOMENDACIONES.....	120
APORTE ACADÉMICO DEL AUTOR.....	122
FUENTES DE INFORMACIÓN.....	126
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	126

ANEXOS

ANEXO 1: Cronograma de actividades.

ANEXO 2: Relación de Expedientes Judiciales revisados.

ANEXO 3: Modelos de Fichas Utilizadas.

ANEXO 4: Cuestionario aplicado y validación del mismo.

ANEXO 5: Cuadro de notarios del Distrito Notarial de Ayacucho

ANEXO 6: Copia de los expedientes notariales sobre oposición.

ANEXO 7: Matriz de consistencia.

Resumen

El presente trabajo de investigación aborda el tema de la oposición de mala fe y la seguridad jurídica en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en las notarías de la provincia de Huamanga, en el período comprendido entre el 2015 al 2018, el mismo que deriva del problema concerniente a la incidencia e incremento de la “Oposición de Mala Fe” en dicho proceso, debido a que actualmente existen personas que, sin tener legitimidad para obrar y con intereses particulares, se oponen al mismo, generando inseguridad jurídica dentro de la sociedad y el perjuicio económico a las personas que pretenden acceder al derecho de propiedad conforme a la ley de la materia.

Asimismo, se estudia la legislación nacional, internacional y del derecho comparado, referente a la prescripción adquisitiva de dominio, la oposición de mala fe y la seguridad jurídica, realizando un análisis doctrinario, legal, jurisprudencial, realidad social y comparatista del derecho.

Finalmente, se propone regular la normatividad referida al tema para evitar el abuso del derecho y así poder establecer criterios adecuados en el proceso de oposición al trámite de Prescripción Adquisitiva antes señalado, basada en la legitimidad para obrar y la seguridad jurídica.

Palabras claves:

Propiedad inmueble, oposición, mala fe, oposición de mala fe, prescripción adquisitiva de dominio, seguridad jurídica, ventaja económica.

Abstract

This research work addresses the issue of opposition in bad faith and legal security in the process of prescription of ownership in the notaries of the province of Huamanga, in the period between 2015 to 2018, the same that derives from the problem concerning the incidence and increase of the "Opposition of Bad Faith" in this process, because there are currently people who, without having legitimacy to act and with particular interests, oppose it, generating legal insecurity within society and the economic damage to the people who claim to have access to the property right according to the law of the matter. Likewise, the national, international and comparative law legislation is studied, referring to the acquisitive prescription of domination, opposition in bad faith and legal security, making a doctrinal, legal, jurisprudential, social and comparative analysis of the law. Finally, it is proposed to regulate the regulations referred to the subject in order to avoid the abuse of the right and thus be able to establish adequate criteria in the process of opposition to the process of Procurement Requirement mentioned above, based on the legitimacy to act and legal security.

Keywords:

Real property, opposition, bad faith, opposition in bad faith, acquisition of possession, legal security, economic advantage.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación titulado: *“La oposición de mala fe y la seguridad jurídica dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble en sede notarial en la provincia de Huamanga, periodo 2015-2018”*, tiene como objetivo el determinar si se vienen presentando oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial en la provincia de Huamanga, en el periodo comprendido entre el 2015 y 2018, así como identificar los derechos afectados por la presentación de dichas oposiciones como la Seguridad Jurídica y el derecho a perfeccionar su Título de Propiedad; del mismo modo, analizar las ventajas que obtiene el oponente de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial.

Se estudiará la legislación nacional, internacional y del derecho comparado referente a la Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial y las conductas de mala fe, y se propondrán alternativas de solución al problema planteado, basándonos en casos notariales existentes en la ciudad de Ayacucho. Además, se presentará como propuesta la modificación de la legislación notarial en procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, realizando un estudio doctrinario, legal, jurisprudencial, realidad social, comparatista del derecho, así como a los mismos Notarios.

La tesis está dividida en Siete Capítulos que contienen: Capítulo I: El problema de la Investigación; Capítulo II: Marco teórico; Capítulo III: Procedimiento notarial; Capítulo IV: La oposición de mala fe en el proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio y su relación con la legitimidad para obrar; Capítulo V: Derechos afectados con la oposición en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio; Capítulo VI: La prescripción adquisitiva de dominio y la mala fe en el derecho comparado; Capítulo VII: Análisis y resultados; conclusiones; recomendaciones y aporte académico del autor.

Finalmente, como sustento académico de la investigación se citarán las referencias bibliográficas y los respectivos anexos que son parte de la presente investigación.

El método de investigación aplicado al presente trabajo es el deductivo – inductivo y comparativo, y el tipo de investigación es básica y aplicada, con nivel de investigación explicativa y comparativa.

El Autor.

CAPÍTULO I:

1. EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

La política neoliberal que se implantó en nuestro país con la Constitución Política del año 1993, precisa que nuestro régimen económico se basa en una economía social de mercado, lo que implica que, para obtener un crédito financiero con una garantía real, resulta necesario tener inscrito el derecho de propiedad en los Registros Públicos.

En la actualidad existen poseedores de buena fe o propietarios con justo título que pretenden inscribir su propiedad en la SUNARP, teniendo múltiples dificultades con observaciones o tachas por parte del registrador público, por no adecuarse su título a las medidas perimétricas obrantes en los antecedentes registrales o no cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, recurriendo a la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial para inscribir su derecho de propiedad.

Es de señalar que la prescripción adquisitiva de dominio es una de las formas de adquirir la propiedad *-mueble o inmueble-* por el transcurso del tiempo, mediante la posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante el tiempo exigido por ley, la misma que permite obtener el título de propiedad y poder acceder a la inscripción registral.

También conocida como usucapión larga o extraordinaria, ésta se encuentra regulada en 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*, y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda -Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley

Nº 27157-, que faculta al notario llevar este tipo de procesos cuando no exista conflicto de intereses y el solicitante acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio, para lo cual se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable.

El numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley 27157, concordante con el numeral g) del artículo 5 de la Ley Nº 27333 (Ley Complementaria a la Ley Nº 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones), detalla que en casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral.

Asimismo, el artículo 43 del Decreto Supremo Nº 035-2006-Vivienda, señala que: *“Hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorios en trámite.- Esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentre y remitirá lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición”*.

Nótese que la norma detallada anteriormente precisa que *“cualquier persona”* puede oponerse a dicho trámite sin limitación alguna, permitiendo que personas ajenas al proceso se opongan y así obtengan algún beneficio económico a cambio de suspender tal oposición, lo que obliga a los solicitantes a “transar un negocio” con los oponentes o finalmente acudir ante los órganos jurisdiccionales o arbitrales, para continuar el proceso, acarreándole perjuicios económicos, pérdida de tiempo, daño emergente y lucro cesante.

Es así que, la primera realidad que se pretende mediante la presente investigación es identificar el porcentaje de procesos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial, así como las oposiciones recaídas en las mismas, con datos estadísticos obtenidos en cada notaría de la provincia de Huamanga durante el periodo 2015-2018. Cabe indicar que los notarios que pueden llevar este tipo de procesos, son sólo los que ostentan título de Abogado.

El tema en cuestión es que en éstos últimos años se han incrementado las oposiciones de mala fe por personas no legitimadas que lo único que pretenden es obtener ventajas económicas, hecho que he podido corroborar personalmente como trabajador de una notaría en la provincia de Huamanga y por las propias declaraciones de los notarios y de los afectados en este tipo de procesos.

Los casos que pude advertir son los relacionados a los predios ubicados en el sector de San Melchor, jurisdicción del distrito de San Juan Bautista, y los sectores de Santa Elena y San José, jurisdicción del distrito Andrés Avelino Cáceres Dorregaray (antes Ayacucho), provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, cuyos propietarios primigeniamente eran dueños de grandes extensiones de terrenos con derecho inscrito en la SUNARP y que posteriormente fueron transfiriendo fracciones de terrenos en favor de terceros mediante instrumentos públicos, los mismos que no pudieron formalizar su inscripción por descuido o desinterés.

Posteriormente, se realizaron lotizaciones e independizaciones en la propiedad matriz que obstaculizaron la inscripción registral por la vía regular, lo que obligó a los interesados a acudir a la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, siendo aquí donde se presentan las oposiciones materia de investigación.

Consecuentemente, el artículo 43 del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda antes detallado, resulta ser muy ambiguo y deficiente, ya que permite la intromisión de cualquier persona en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, lo que debe normarse debidamente y así no perjudicar a los solicitantes en un proceso de esta naturaleza.

Siendo así, la segunda realidad que se pretende describir son las consecuencias de la “Oposición de mala fe” en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, tramitados en las diferentes notarías de la provincia de Huamanga, las mismas que generan inseguridad jurídica. En este sentido, la Temeridad o Mala Fe, contemplada en el art. 112° del Código Procesal Civil peruano, establece que *“Se considera que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos: (...) 2. Cuando a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad; (...) 4. Cuando se utilice el proceso o acto procesal para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos (...).*

De otro lado, se pretende identificar los vacíos o inexactitudes existentes en la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, respecto a la oposición en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, para que los interesados no se encuentren obligados a recurrir a los órganos jurisdiccionales o tener que “pagar” ciertos montos con el fin de proseguir con su trámite.

Igualmente, la seguridad jurídica, como principio general del derecho, tiene validez absoluta en cuanto a tiempo y espacio, se basa principalmente en la certeza del derecho, el mismo que debe primar en todo acto o contrato, por lo mismo que significa seguridad con la idea de justicia, libertad, igualdad y demás derechos inherentes a la persona humana.

Consiguientemente, urge la necesidad de modificar determinados artículos de la Ley N° 27157, su reglamento y la Ley N° 27333, en concordancia con la Ley N° 26662-Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, en el que se le faculte al Notario Público, observar o rechazar liminarmente solicitudes de oposición del Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, cuya fundamentación contenga conductas de mala fe y afecte la seguridad jurídica.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.2.1. Problema Principal:

¿En los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018, vienen presentándose oposiciones de mala fe?

1.2.2. Problemas Secundarios:

01. ¿Cuáles son los derechos afectados por la presentación de oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018?

02. ¿Cuáles son las ventajas que obtienen las personas que presentan oposiciones de mala fe, en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018?

1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. Objetivo Principal:

Determinar si se vienen presentando oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018.

1.3.2. Objetivos Secundarios:

01. Identificar los derechos afectados por la presentación de oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en la vía notarial de la provincia de Huamanga, en el periodo 2015 - 2018.

02. Determinar las ventajas que obtienen las personas que presentan oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga periodo 2015-2018.

1.4. JUSTIFICACIÓN, IMPORTANCIA Y LIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1. Justificación de la investigación:

El artículo 43 del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, resulta ser muy ambiguo y deficiente, ya que permite la intromisión de cualquier persona en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, lo que debe normarse debidamente en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en concordancia con la Ley N° 27333 y la Ley N° 26662.

1.4.2. Importancia de la Investigación:

Los propósitos de la investigación permitirán resultados en los siguientes aspectos:

PRIMERO: Identificar las oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial y los derechos afectados de los solicitantes.

SEGUNDO: Identificar los vacíos existentes en la Ley N° 27157 y su reglamento, respecto a la oposición en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

TERCERO: Incorporar un artículo a la Ley de Asuntos no Contenciosos de competencia notarial referidas a *conductas de mala fe*, en el sentido que se debe tener legitimidad para obrar en dichos procesos.

1.4.3. Alcances y Limitaciones de la Investigación:

La presente investigación se desarrollará directamente en las diferentes notarías de la provincia de Huamanga, en los juzgados civiles, así como en la población ayacuchana afectada en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, con las oposiciones en dicho proceso.

Respecto de las limitaciones, se debe señalar que existe escasa investigación referida al tema.

1.5. Delimitación de la Investigación.

1.5.1. Delimitación Espacial

La presente investigación se efectuará geográficamente en la provincia de Huamanga del departamento de Ayacucho.

1.5.2. Delimitación Temporal

La investigación comprende el año 2015 hasta el año 2018.

1.5.3. Delimitación Social

El presente trabajo se realizará en las notarías de la provincia de Huamanga, específicamente de aquellos notarios que son abogados y realizan prescripciones adquisitivas de dominio como asuntos no contenciosos de competencia notarial.

1.6. HIPÓTESIS, VARIABLES E INDICADORES

1.6.1. Hipótesis Principal:

Las oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el

periodo 2015-2018, se vienen incrementado de manera considerable.

1.6.2. Hipótesis Secundarias:

01. Los derechos afectados por la presentación de oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga periodo 2015-2018, son: La Seguridad Jurídica, Derecho a perfeccionar su Título de Propiedad, Derechos Económicos.

02. Las ventajas que obtiene el oponente de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018 son: el lucro económico y recuperar el bien inmueble materia de prescripción.

1.6.3. Variables e Indicadores:

Variable Dependiente: Prescripción Adquisitiva de Dominio.

VD1. La Seguridad Jurídica, Derecho a perfeccionar su Título de Propiedad, derechos Económicos.

Indicadores: Número de procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, estadísticas del Colegio de Notarios.

Variable Independiente: Oposición de Mala fe.

VII. Los derechos afectados por la presentación de oposiciones.

Indicadores: Expedientes notariales, expedientes judiciales, Legislación Nacional, Jurisprudencia, Ponderación de la Buena Fe aplicable al objeto de estudio.

1.7. Población y Muestra

1.7.1. Población

Para el presente estudio, la población estará constituida por todos los notarios del

distrito notarial de Ayacucho, que en total llegan a 15.

1.7.2. Muestra

La muestra está conformada por 7 notarios de la provincia de Huamanga.

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 = 07 = Tamaño de la población

Aplicando la formula cuando es conocida la población es:

$$n = \frac{(1,96^2) (0.5) (0.5) (7)}{(7)(0.05^2) + (1.96^2) (0.5) (0.5)} = 6.87473156$$

1.8. MÉTODOS

1.8.1. Método de investigación:

Deductivo - Inductivo: Consiste en obtener conclusiones particulares a partir de una ley universal, lo que quiere decir que va de lo universal 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.

1.8.2. Tipo de investigación:

Básica: El presente trabajo tiene como soporte un conjunto de fundamentos y principios, así como un marco teórico que en conjunto desarrollan, sustentan y explican nuestro tema de investigación.

Aplicada: Se aplica a las ciencias sociales, del cual es parte el Derecho, para resolver los conflictos existentes.

1.8.3. Nivel de investigación:

Explicativo, la presente investigación está dirigida a responder las causas de los eventos sociales. En el caso propuesto como consecuencia del análisis de los expedientes, así como de las afirmaciones y contradicciones sostenidas por las partes, se obtiene el punto controvertido.

1.9. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

No experimental: Se realiza observando los fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. En la investigación no experimental resulta imposible manipular variables o asignar aleatoriamente a los sujetos o a las condiciones.

Es de diseño transversal correlacional, porque describen la relación entre dos o más variables en un momento determinado ya que el diseño transversal realiza la recolección de datos en un momento determinado cuyo único propósito es describir variables y analizar la relación que existe entre ellas en un momento dado y que puede ser tanto descriptivo y correlacional.

Correlacional: Las variables están debidamente identificadas y la variable independiente tiene influencia en la variable dependiente, es lo que es planteado en la hipótesis de investigación.

Transversal: 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. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

1.10.1. Técnicas

Para el acopio de la información al tema de investigación se emplearon las siguientes técnicas: Análisis Documental, Fichas bibliográficas, Registro de expedientes.

Asimismo, la técnica de la **encuesta** para indagar la opinión acerca de las variables, técnica de procesamiento de datos para procesar los resultados de las encuestas y la técnica del Software Excel, para validar, procesar y contrastar hipótesis.

1.10.2. Instrumentos

El Cuestionario: para Hernández Sampieri (1998) “El cuestionario es un instrumento de investigación. Este instrumento se utiliza, de un modo preferente, en el desarrollo de una investigación en el campo de las ciencias sociales, para la obtención y registro de datos. Es una técnica ampliamente aplicada en la investigación de carácter cualitativa”.

Las **tablas de procesamiento de datos** para tabular, y procesar los resultados de las encuestas.

Las **fichas bibliográficas**, para registrar la indagación de bases teóricas del estudio.

El **informe de juicio de expertos**, aplicado a magísteres o doctores, para validar la encuesta-cuestionario.

1.11. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LOS DATOS

Para la presentación de los resultados se usó de la estadística descriptiva, aplicando el sistema de Excel, en la que se plasman los cuadros y gráficos que representan el análisis cuantitativo de las preguntas formuladas en el cuestionario, para luego hacer uso del sistema analítico y dar la descripción de cada una de ellas sobre la procedibilidad del trabajo de investigación.

Por consiguiente, el análisis de los datos representados en cada cuadro y gráfico, demuestran la viabilidad que se sustentan en las hipótesis, lo que genera una asertividad en la realización del proyecto de investigación.

CAPÍTULO II:

MARCO TEÓRICO

2. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

2.1. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO O USUCAPIÓN

2.1.1. Concepto

Denomina también “usucapión”, la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir el dominio o algún derecho real, por la posesión pacífica, continua y pública de un bien a título de propietario y por el tiempo fijado por ley.

Proviene de dos voces latinas “pre” y escribere” que significan “inscripción previa”. La usucapión sanciona al propietario negligente y tiene la finalidad de eliminar la dualidad propietario-poseedor, considerando el derecho a favor del segundo. Supone el comportamiento activo del poseedor de forma continua, pacífica y pública como propietario.

Eugenio M. Ramírez Cruz, señala que la prescripción adquisitiva de dominio (rectius: usucapión) es uno de los varios modos de adquirir la propiedad que establece el Código Civil peruano. Se trata de un modo originario (no derivado) de adquirir el dominio de bienes tanto muebles como inmuebles -si bien es en estos últimos donde mayormente se presenta a nivel judicial- por medio de la posesión, pero no es una posesión cualquiera sino cualificada, “a título de dueño”, y además debe ser pacífica, continua, pública y según los plazos que señala la ley. Podemos definir a la prescripción adquisitiva de dominio, como una de las formas de adquirir el derecho de propiedad generada por el ejercicio de la posesión del bien (bajo determinadas características) por un tiempo establecido (según exista o no justo título y buena fe).

La prescripción es una institución a través de la cual se declara la propiedad a favor de aquel que se comportó como propietario durante el plazo señalado en la ley sin haber sido perturbado por el verdadero propietario. El fundamento reposa en un principio de puro derecho, ya que se trata de una institución establecida en base a la equidad e interesa a la sociedad conservar el principio de la seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área dominial. (Gaceta Jurídica, 2000: 83).

En otras palabras, vía prescripción adquisitiva de propiedad alguien que tiene la calidad de poseedor puede convertirse en propietario de un bien, desplazando a quien ostenta dicha titularidad, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos por la ley (posesión continua, pública, pacífica, justo título y buena fe). (Gaceta Jurídica, 2000: 95)

2.1.2. Clases de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

El Código Civil Peruano, en su artículo 950, establece dos clases de prescripción adquisitiva de bien inmueble: *a*) la corta o abreviada, que establece un plazo de cinco (5) años, con justo título y buena fe; y, *b*) la larga o decenal, en que sólo se requiere la posesión por un período de diez (10) años, como único requisito.

2.1.2.1. La Prescripción Adquisitiva Ordinaria (Corta).

Es aquella que necesita además de los requisitos de la posesión, pacífica, pública y como propietario, dos requisitos especiales que son: el justo título y la buena fe.

En el caso de mediar Justo Título y Buena Fe, y siendo necesario solo por cinco años el ejercicio de la posesión continua, pacífica y pública como propietario, la prescripción se entenderá como Prescripción Corta. (Siguar: 2000)

2.1.2.2. La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria (Larga).

En el caso de los bienes inmuebles de no mediar justo título y buena fe, y solo existe el ejercicio de la posesión continua, pacífica y pública como propietario, durante diez años, la prescripción se entenderá como una prescripción larga.

Esta prescripción adquisitiva no necesita estos dos requisitos (justo título y buena fe), ya que por ilegítima que sea la posesión (vale para prescribir), siempre que se cumplan los plazos previstos en la ley (10 años) (Código Civil Comentado, 2003: 319).

2.1.3. Funciones de la Prescripción Adquisitiva.

La importancia de la usucapión como esencia misma de la propiedad, es destacada por la jurisprudencia francesa en el ámbito de la acción reivindicatoria, ya que el demandante solamente vence al demandado poseedor, cuando aquel pruebe con su título un derecho más antiguo que la posesión de su contradictor.

2.1.3.1. Función Primaria.

La función primaria de la usucapión (prueba) lleva directamente a convertir a ésta en el modo por excelencia de adquisición de la propiedad; desde una perspectiva estrictamente dogmática, la usucapión se ubica dentro de esta categoría, porque es uno de los modos de adquirir la propiedad.

2.1.3.2. Función Social.

Es la de evitar controversias sobre la titularidad de los bienes a través de comprobar la posesión por largo tiempo, con la cual además se regularizan situaciones de hecho socialmente ventajosas, frente a las situaciones de vacua titularidad sin contenido social ni económico.

2.1.4. Elementos de la Prescripción Adquisitiva.

En ambas prescripciones, corta y larga, existe en común la posesión continua, pacífica, pública y como propietario. Se diferencian en lo siguiente:

- En el plazo, mientras la usucapión larga requiere 10 años, la corta, apenas 5 años.
- En la prescripción corta se exige la buena fe y el justo título, en cambio, en la prescripción larga, no requiere tal exigencia. (Zavaleta, 2006: 1006)

2.1.4.1. La Posesión.

La posesión es el poder de hecho o de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o *animus* (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o *corpus* (la tenencia o disposición efectiva de un bien material. Tenencia: detentación, goce o ejercicio de un derecho, bien o cosa poseída).

El *animus domini* no lo tienen los poseedores cuya causa posesoria no sea en concepto de dueño, como es el caso de quienes poseen como arrendatarios, comodatarios, depositarios, etc. En el caso de haber una relación jurídica de posesión mediata e inmediata, entonces el poseedor superior podría estar habilitado para usucapir siempre que no reconozca un titular de mayor grado a él. (González, 2005: 665).

La posesión es el derecho real básico de todos los derechos reales, es la vinculación que un sujeto pueda tener con un bien. El poseedor usa y disfruta el bien, y que será cuidado, mantenido, mejorado, etc., por el poseedor.

En nuestro país predomina el concepto de la posesión como un derecho subjetivo, pues si bien establece que, la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, sin embargo, de un estudio

sistemático de la ley sustantiva peruana, se aprecia la influencia de la teoría objetiva de Ihering, al establecer la existencia de la llamada posesión mediata y la inmediata de origen germánico, en virtud del cual se reconoce la calidad de poseedor a quien tenga un bien para sí, aun cuando no cuente con animus domini (arrendatario, comodatario, etc.) reduciendo la figura de la detentación o mera tenencia (no posesión) solo al caso de quien posee en relación de dependencia de otro (servidor de la posesión). (Lama, 2007: 007-220).

2.1.4.2. Posesión Continua.

Pues no puede mediar grandes espacios de vacío en el tiempo de la conducta posesoria, no habría continuidad si una persona posee un inmueble un mes luego deja de poseerla por un año y luego vuelve a poseer dos días y vuelve a dejarla, etc. Esta posesión es la que se ejerce sin intermitencias, interrupciones o lagunas, así como también se ejerce sin solución de continuidad en el tiempo. Sin embargo, no es necesario que la posesión se ejerza permanentemente, pues la ley establece una excepción: “Se conserva la posesión, aunque su ejercicio este impedido por hechos de naturaleza pasajera”.

La interrupción puede ser por privación del goce del bien (interrupción natural) y por citación con la demanda (interrupción civil). La interrupción que no afecta la posesión continua no puede ser mayor a un año, esta aseveración se funda en el principio de anualidad interdictal. El poseedor perjudicado tiene el plazo de un año para interponer el interdicto y recuperar la posesión, vencido ese plazo puede rechazar los interdictos que se interpongan contra él.

En síntesis, habrá posesión continua en los siguientes casos: (Palacio, 2000: 772)

- ✓ Cuando ella se ejerce sin interrupción.
- ✓ Cuando la interrupción es menor de un año.

Cuando la interrupción es mayor de un año, ésta le es restituida por sentencia.

2.1.4.3. Posesión Pacífica.

Es la posesión libre o exenta de violencia; tanto en el momento de adquirir la posesión como en su continuo ejercicio no debe utilizar la fuerza o la violencia. Se excluye tanto la fuerza física como moral.

El ejercicio de la posesión deberá aparecer como una actitud real y efectiva. Puede iniciarse la posesión por la violencia, pero el cómputo del plazo prescriptorio se hará cuando cesó aquella. En el transcurso de la posesión pacífica puede haber alguna interrupción violenta, en tal caso el poseedor está autorizado a repelerla, pues los terceros deben respetar la posesión ejercida, sin que sea habitual que el posesionario este recuperando por la fuerza, la posesión que le es arrebatada, salvo excepcionalmente.

Es muy común pensar que la interposición de una reivindicatoria hace cesar el carácter pacífico de la posesión; sin embargo, este criterio debe rechazarse pues la discusión sobre la propiedad no altera el hecho pacífico de la posesión; en realidad la reivindicatoria o cualquier otra acción de tutela de la propiedad, lo que logran es interrumpir la usucapión, pero no eliminan la posesión; por tanto las interrupciones extensivas o meramente gramaticales del vocablo “pacífico”, debe ser descartadas (González, 2005: 673).

2.1.4.4. Posesión Pública.

La posesión pública es aquella conocida por todos, esto es por todas las personas; lo público, es lo opuesto a lo clandestino o secreto, esta exigencia de la ley es para que el poseedor deba conducirse en forma tal que sea conocida por todos, y además conducirse con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo.

En la posesión pública existe una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho. El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duro, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida (Gaceta Jurídica, 2003: 321).

La publicidad es necesaria para que el verdadero propietario de la cosa pueda darse cuenta de que el tercero está ejerciendo sobre ella un acto de propiedad, a fin de que pueda tomar las medidas necesarias en procura de la defensa de su propiedad, si no lo hace, facilita la prescripción. La prueba de la publicidad de la posesión se da a través de las testimoniales de los vecinos, que son las personas idóneas para atestiguar si la persona que invoca la prescripción ha ejercido una posesión de público conocimiento.

La posesión como hecho propio de la realidad física, solamente existe en cuanto el hecho se manifiesta socialmente. En tal sentido una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo al que pretende calificar. Quien pretenda el reconocimiento del

orden jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, no puede tener conductas equívocas, pues la clandestinidad es mirada con repulsa, en cuanto sustrae a algo del curso natural de las interacciones humanas, a través de la negación de un valor social fundamental como es la comunicación (Zavaleta, 2006: 1006).

2.1.4.5. Posesión a Título de Propietario

El posesionario debe realizar las conductas posesorias no con la intención de mero poseedor, sino como si fuera realmente propietario. Es como tal, como debe conducirse ante los terceros, con el criterio de que este bien es mío, y por ser mío puedo usarlo, disfrutarlo, disponer de él y reivindicarlo.

El tiempo influye en la Prescripción Adquisitiva, ya que, es el parámetro mínimo para que se establezca el derecho de propiedad ganado por el prescribiente. Este transcurso del tiempo varía según se trate de un bien inmueble o mueble, así como si existe o no un justo título.

La posesión es la condición básica para prescribir; pero no se trata de una posesión cualquiera, sino de una posesión como propietario; debe haber en el ejercicio de la posesión el “animus domini”, debe poseer la cosa para sí. Se dice que la posesión es para sí, cuando el poseedor se comporta como propietario, sin reconocer título alguno de propiedad o de posesión a nadie.

Para demostrar que se posee como propietario, existe medios de exteriorizarse, como es el de informar a los vecinos o al público que es el dueño del bien, pagar sus impuestos, hacer las refacciones o mejoras, etc. Quedan de consiguiente excluidos aquellos poseedores que gocen de la llamada posesión inmediata, como son los arrendatarios, usufructuarios,

usuarios, comodatos, anticresistas, retenedores y depositarios (Schreiber, 1998: 17).

2.2. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN VÍA ADMINISTRATIVA.

2.2.1. Notarial (Solo predios urbanos).

La Ley N° 27157 “*Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común*”, promulgada el 19 de julio de 1999, incorporó al notario en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación.

De conformidad con el artículo 7, concordado con el artículo 21 del citado dispositivo legal, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez (10) años.

Dicho trámite, regulado inicialmente por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43 del Reglamento de la Ley N° 27157, fue precisado y ampliado por el artículo 5 de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157, 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.

Asimismo, la Ley N° 27333 amplió el ámbito de aplicación de la prescripción adquisitiva notarial, estableciendo que dicho trámite puede recaer sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, según señala el literal k) del artículo 5 de esta norma.

En esta ley se agregan tres asuntos no contenciosos de competencia notarial: La declaración notarial de Prescripción Adquisitiva de dominio, la declaración notarial de Formación de Títulos Supletorios, y la declaración notarial del Saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno. Estos procesos notariales solo proceden en bienes inmuebles que están ubicados en zonas urbanas, y no en predios rústicos o rurales.

2.2.2. COFOPRI (En predios urbanos).

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI fue creado en 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, como un organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral y comprensiva el Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional, centralizando sus competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

Mediante la Ley N° 28923 (Publicada el 08/12/2006), ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, COFOPRI asumió las funciones de ejecución, de manera directa, de los procedimientos de saneamiento físico legal, y la titulación de predios urbanos, a nivel nacional, ubicados en posesiones informales, de manera excepcional, por un periodo de tres años (hasta diciembre de 2009). Asimismo, se estableció que

COFOPRI llevaría a cabo, por encargo de las municipalidades provinciales, los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio y Tracto Sucesivo, a los que hubiere lugar.

A través de la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N° 29320 (Publicada el 11/02/2009) fue prorrogada la vigencia del régimen temporal extraordinario por dos años adicionales (hasta diciembre de 2011), la cual fue ampliada por la Ley N° 29802 (Publicada el 01/11/2011) por cinco años más (hasta diciembre de 2016).

Mediante el artículo 12 de la Ley N° 30513 “Ley que establece disposiciones para el financiamiento de Proyectos de Inversión Pública y dicta otras medidas prioritarias” se establece la prórroga de la vigencia del artículo 2 de la Ley N° 28923 (hasta el 31 de diciembre de 2017).

Asimismo, de conformidad con la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30711, publicada el 29 diciembre 2017, se amplía el plazo a que se refiere el artículo 2 de la Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, por un periodo de 4 años, el cual concluye el 31 de diciembre de 2021.

De acuerdo al Decreto Legislativo N° 1202 (Publicada el 23/09/2015), que modifica al Decreto Legislativo N° 803, COFOPRI ejecutará de oficio y de manera progresiva la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda, a través de los programas de adjudicación de lotes de vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010.

Las prescripciones adquisitivas de domino tramitadas por COFOPRI, tienen por objeto declarar administrativamente la propiedad a favor de los poseedores de

predios matrices ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales o urbanizaciones populares, así como de lotes individuales que formen parte de aquéllos.

Dichos trámites se amparan en el Art. 4 de la Ley 28923, el Art. 5 del D.S. 008-2007-VIVIENDA, el Art. 11 de la Ley N° 28687, el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, y el D.S. N° 032-99-MTC.

2.2.3. Dirección Regional Agraria (En predios rústicos).

El Decreto Legislativo N° 1089, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI (que modifica el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA), declara de interés público nacional la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas a nivel nacional, facultando al Ministerio de Agricultura, a través de las Direcciones Regionales Agrarias, a formalizar dichos predios administrativamente.

Dicho trámite se encuentra regulado por el Art. 39 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que permite a los poseedores de un predio rústico adquirir su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión y explotación económica por un plazo no menor a cinco (05) años, cumpliendo los requisitos que establece el Reglamento.

Del mismo modo, detalla que los poseedores de un terreno eriazo habilitado ya formalizado e inscrito a favor de un tercero, podrán adquirir su propiedad mediante el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

El D.S. N° 013-1016-MINAGRI, modifica el párrafo final del artículo antes citado, en el sentido que *“El procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos se inicia de oficio, y de manera progresiva, en las Unidades Territoriales que el órgano formalizador previamente determine y programe.”*

El Artículo 40 del reglamento señalado, establece los requisitos para la Prescripción Adquisitiva de Dominio, que son los siguientes:

1) Acreditar la explotación económica del predio rústico y ejercer la posesión directa, continua y sin interrupciones, por un plazo no menor a cinco (05) años, a la fecha del empadronamiento. Se entenderá cumplido este requisito aun cuando los poseedores pierdan la posesión o sean privados de ella, siempre que la recuperen antes de un (01) año, o si por sentencia se les restituye.

2) Ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos.

3) Ejercer la posesión en forma pública, es decir, reconocida por la colectividad, de modo tal que sea identificada claramente por los colindantes o vecinos del predio rústico a formalizar u organizaciones representativas agrarias de la zona.

4) Ser ejercida como propietario, es decir, que el poseedor se comporte respecto del predio rústico como lo haría su propietario.

5) Los poseedores no podrán adquirir por prescripción adquisitiva de dominio sean arrendatarios, comodatarios, usufructuarios o cualquier otra modalidad

contractual de acuerdo al artículo 905° del Código Civil, salvo que pierdan dicha calidad y acrediten una posesión continua, pacífica y pública como propietarios por el plazo establecido en el reglamento. Tampoco podrá adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, el servidor de la posesión.

Conforme a lo anteriormente detallado, podemos apreciar la similitud de los requisitos contemplados para el trámite notarial y el COFOPRI (Continua, pública y pacífica), con la diferencia que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio gestionados por el Ministerio de Agricultura, son de exclusividad para el saneamiento de los predios rústicos.

2.3. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN VÍA JUDICIAL

Según el artículo N° 486 del Código Procesal Civil peruano, el Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de dominio se tramita vía proceso abreviado. Se encuentra contemplado en los artículos 950, 951 y 952 del Código Civil, y su procedimiento se encuentra regulado por los artículos 504 y 505 del Código Procesal Civil.

El artículo 950 del Código Civil Peruano establece dos clases de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble: a) la corta o abreviada, que establece un plazo de cinco (5) años, con justo título y buena fe; y, b) la larga o decenal, en que sólo se requiere la posesión por un período de diez (10) años como único requisito.

2.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria de buena fe (corta de 05 años)

La Prescripción Ordinaria, llamada también prescripción corta, ya que sólo se exige la posesión de cinco años, es aquella que necesita además de los requisitos de la posesión, pacífica, pública y como propietario, dos requisitos especiales que son: el justo título y la buena fe.

En el caso de mediar Justo Título y Buena Fe, y siendo necesario solo por cinco años el ejercicio de la posesión continua, pacífica y publica como propietario, la prescripción se entenderá como Prescripción Corta. (Gaceta Jurídica, 2000: 83).

2.3.2. Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria de mala fe (larga de 10 años)

En la Prescripción Extraordinaria, llamada también prescripción larga, se debe cumplir la posesión durante diez años, ya que no existe justo título ni buena fe.

En el caso de los bienes inmuebles, de no mediar justo título y buena fe, y solo existe el ejercicio de la posesión continua, pacífica y publica como propietario, durante diez años, la prescripción se entenderá como una prescripción larga.

Esta prescripción adquisitiva no necesita estos dos requisitos (justo título y buena fe), ya que por ilegítima que sea la posesión (vale para prescribir), siempre que se cumplan los plazos previstos en la ley (10 años). (Gaceta Jurídica, 2000: 95).

2.3.3. Competencia de los Juzgados Especializados en lo Civil.

De conformidad con el Artículo 24 del Código Procesal Civil, sobre competencia facultativa, es competente para conocer este tipo de procesos el Juez del lugar en que se encuentre el bien o bienes.

El Código Procesal Civil le otorga competencia a los Jueces de Paz Letrado para conocer pretensiones por razón de cuantía (pretensiones de condena), dejando los otros tipos de pretensiones para conocimiento de los Juzgados Especializados, tal como se puede inferir de los artículos 488 y 547 del Código Procesal Civil.

Es así que, los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, retracto, resolución de contrato, otorgamiento de escritura pública, entre otros, no pueden ser conocidos por los Jueces de Paz Letrado, ya que, de conformidad con el

artículo 5 del Código Procesal Civil, dichas materias deben ser conocidas por los Jueces Especializados.

En tal sentido, ante lo señalado precedentemente, los Jueces Superiores integrantes de la Primera Sala Civil del Cusco-2009, establecieron que la pretensión de Prescripción Adquisitiva de dominio y otros procesos como otorgamiento de escritura pública, son procesos que contienen pretensión declarativas, siendo de competencia del Juzgado Especializado Civil y no del Juzgado de Paz Letrado.

El Pleno Jurisdiccional Distrital de los Juzgados de Paz letrado de Lima, llevada a cabo en fecha 27 de diciembre de 2011 ha determinado la siguiente conclusión: “Conclusión Plenaria: El pleno adopto por mayoría la segunda ponencia que enuncia lo siguiente: Los Procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio, Retracto, resolución de Contrato, Otorgamiento de Escritura Pública, etc., no pueden ser conocidos por los jueces de paz letrado ya que de conformidad con el artículo 5 del Código Procesal Civil, dichas materias deben ser conocidas por los Jueces Especializados. El CPC, le otorga competencias a los Jueces de Paz Letrado para conocer pretensiones por razón de cuantía(pretensiones de condena), dejando los otros tipos de pretensiones para conocimiento de los Juzgados Especializados, tal como se puede inferir de los artículos 488 y 547 del CPC. Además, no es factible aplicar la regla de la competencia por cuantía a todo tipo de procesos, sino únicamente a los que contienen pretensiones de condena (Dialogo con la Jurisprudencia N° 165: 375-376).

2.3.4. La demanda de una prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial.

El numeral 2 del artículo 486 del Código Procesal Civil, determina que el proceso de prescripción adquisitiva se tramita a través del proceso abreviado. Dicho proceso comienza con la interposición de la demanda contra el propietario del bien, ante el juez competente (Juez especializado), quien luego de haber verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos, ésta será admitida o rechazada, según sea en caso.

En caso haya sido admitida el proceso continuará su curso regular. Si ha sido rechazada, existen dos posibilidades: i) que haya sido declarada inadmisibile (por errores de forma) y ii) que la hayan declarado improcedente (por errores de fondo). Si la declaran inadmisibile, el juez otorgará un plazo no mayor a 10 días para que se subsanen los errores, por el contrario, si se declara improcedente el juez la devolverá.

Admitida la demanda, el juez le otorga un plazo de 10 días para que el demandado la conteste. Dentro de 20 días posteriores, el Juez convoca a las partes a una audiencia de pruebas en la que ambas tendrán la oportunidad de sustentar sus medios probatorios. Finalmente, y en un plazo no mayor de 25 días desde la culminación de la audiencia de pruebas, el juez deberá emitir la sentencia.

En la demanda de prescripción adquisitiva, el interesado deberá invocar las normas pertinentes que amparan su derecho de adquirir la propiedad contenidos en los artículos 950,951 y 952 del Código Civil; los artículos 504 y 505 del Código Procesal Civil y los demás que se estimen pertinentes, acreditando con pruebas contundentes cada una de las afirmaciones sostenidas en ella.

Dentro de los requisitos especiales que se debe plasmar y adjuntar en este tipo de procesos tenemos: (i) La descripción rigurosa el bien que se pretende ganar por prescripción. (ii) Los planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de las edificaciones existentes, suscritas por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente. (iii) Comprobantes de pago de los tributos que afectan al bien. (iv) Copia literal de los asientos respectivos de los últimos 10 años. (v) La declaración testimonial de no menos de tres ni más de 6 personas, mayores de veinticinco años, que acrediten que, efectivamente, el solicitante posee el bien por el tiempo señalado.

2.3.5. Función del Juez en lo civil ante una oposición a la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

El artículo 6 –disposiciones generales- de la Ley N° 26662 “Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos” sobre el consentimiento unánime, vigente a la fecha, señala que es requisito indispensable el consentimiento unánime de los interesados. Si alguno de ellos, en cualquier momento de la tramitación manifiesta oposición, el notario debe suspender inmediatamente su actuación y remitir lo actuado al juez correspondiente, bajo responsabilidad.

Igualmente, el artículo 43.1 del artículo 43 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA “Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común” detalla que ante la formulación de oposición al trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, antes de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, el notario suspende dicho trámite en el estado en

que se encuentre y remite todo lo actuado al **Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble**, hasta dentro del tercer día hábil de presentada la oposición.

2.3.6. Procedimiento judicial ante una oposición a la prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial.

Conforme establece el Artículo 43 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157 *“Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”*; el Juez, una vez recibido el expediente concederá un plazo judicial, común para ambas partes, para la adecuación del expediente a las exigencias del trámite judicial, tanto de la demanda como de la contestación, y proseguirá el trámite conforme a su procedimiento.

Una vez concluido el proceso judicial, y agotadas todas las instancias, el juez notificará al notario con la resolución que pone fin al proceso, para que éste prosiga según el sentido de la misma.

CAPÍTULO III:

3. EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL

3.1. EL SISTEMA DEL NOTARIADO PERUANO

3.1.1. El notario.

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia. (Ley del Notariado, art. 2)

Debemos señalar que el notario no es funcionario público para ningún efecto legal. Al respecto Gutiérrez (2001), afirma que las razones por las cuales un notario no puede ser considerado como funcionario público:

- a) No forma parte del escalafón de la administración.
- b) No están sometido a dependencia funcional o subordinación jerárquica.
- c) El cliente elige al notario sobre la base de su idoneidad y moralidad, no le es impuesto como el funcionario público.
- d) El estado no responde por los daños que eventualmente se puedan generar como consecuencia de la actuación del notario.
- e) El notario realiza una actividad empresarial, tal como se desprende directamente de las normas tributarias y de libre competencia; y finalmente.
- f) La actividad notarial, lo mismo que en cualquier profesión liberal, está sujeta a reglas del mercado. (p.54)

Con lo que la calidad jurídica del Notario es evidente en el propio ejercicio profesional, la forma privada de administración de sus recursos y dependencia.

3.1.2. La naturaleza jurídica de la función notarial.

El derecho notarial es un derecho adjetivo, pues señala procedimientos y formas que el derecho sustantivo declara. El derecho notarial es una rama del derecho público. El Estado, a través del derecho notarial tutela el orden público por intermedio de una persona a quien le concede la patente para que autorice en su nombre y actúe sujeto a las normas que le imponga bajo una relación de vigilancia y supervisión. (Tambini, 2006: 38)

3.1.3. Importancia de la función notarial.

El jurista Mallqui (s.f.), nos detalla que el Derecho Notarial en los últimos tiempos ha adquirido un papel preponderante en nuestra sociedad, debido al creciente desarrollo del tráfico inmobiliario en el país, vinculado necesariamente al crédito, con la actividad empresarial y los negocios en general. Miles de operaciones comerciales se producen diariamente, realizadas por personas tanto naturales como jurídicas, siendo también múltiples los actos jurídicos que estas celebran y que buscan dar forma y representación al contenido de sus voluntades a través de la denominada fe pública notarial. Comprar, vender, arrendar, hipotecar, certificar, legalizar, etc., todos los actos que son materia de protocolización notarial, así como aquellos denominados extraprotocolares, pasan al bagaje de la innegable función que ejerce el notario, del otorgamiento de aquella fe que crea un estado de acreditación de hechos y de eficacia jurídica de los mismos.

Dada la evidente importancia de la función notarial, no sólo en los tiempos actuales sino a través de la historia, desempeñando roles semejantes, diferentes y

afines, dependiendo la época y lugar, toda forma de organización social y estatal, así como los particulares, han requerido y requieren certificar hechos, circunstancias, situaciones jurídicas y actos diversos, para que estos trasciendan y se evidencien de manera suficiente para que sean conocidos, garantizando así el ejercicio de la posesión, de la propiedad, del poder y de las relaciones entre las personas; todo ello en busca de una seguridad que se instrumentaliza a través de documentos, dotados de una forma que convencionalmente se ha aceptado y legitimado a través de las normas.

Debemos señalar que, la Sentencia del Tribunal Constitucional recaída e los Expedientes Acumulados N° 0001/0003-2003 AI/TC LIMA, del tenor del segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755, se desprende la imprescindible participación del notario en la que señala: “Este Tribunal ya ha acentuado la especial relevancia del rol del notario en la sociedad, manifestando que “nuestro país se adscribe al sistema de organización notarial de tipo latino, en virtud del cual el notario es un profesional del derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública consistente en autenticar, redactar, conservar y reproducir los documentos, así como asesorar de manera imparcial a quienes soliciten su intervención, incluyéndose la certificación de hechos”. (Exp. N° 04-1997-AI-TC). Así, el notario dota de fe pública y seguridad jurídica a los actos y negocios jurídicos que ante él se celebren. La especial valía que nuestro ordenamiento jurídico concede a los medios documentales que gozan de la fe pública del notario, exige a su vez de este una intachable conducta moral. (Núñez, 2019: 89 - 90).

3.1.4. La fe pública notarial.

La fe pública notarial, es uno de los principios fundamentales del derecho notarial, proviene del latín *fides*, que recoge la idea de creencia en todas sus modalidades.

Alfaro (2002), nos conceptualiza la fe pública como autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para acreditar fehacientemente que los documentos que autorice en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido y otras respecto a las manifestaciones hechas ante dichos fedatarios. (p.420).

Sobre la Fe Pública, el artículo 24 del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, estipula que los instrumentos públicos notariales otorgados con arreglo a lo dispuesto en la ley, producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie. Asimismo, producen fe aquellos que autoriza el notario utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales de acuerdo a la ley de la materia.

La fe es pública cuando es otorgada por el funcionario del Estado investido de autoridad para conferirla, y es privada cuando emana la declaración prestada por cualquier otro individuo. (Tambini, 2006: 39)

En sentido lato, se entiende por fe pública a la veracidad atribuida a los distintos funcionarios respecto de hechos, actos y contratos en los que intervienen. La fe pública está sujeta a los principios de coetaneidad, evidencia, inmediatez, objetividad, formalización, solemnidad. Sin embargo, éste no es un concepto unívoco. Para nuestro estudio, podríamos ensayar el concepto de fe pública

notarial diciendo que es la presunción de veracidad en los actos autorizados por el notario. (Núñez, 2019: 30-31)

3.1.5. La función notarial.

El artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049 - Ley del Notariado establece: *“El Notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia”*.

Del mismo modo, el artículo 3 de la misma norma legal detalla: *“Ejercicio de la Función Notarial. El notario ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial. El ejercicio personal de la función notarial no excluye la colaboración de dependientes del despacho notarial para realizar actos complementarios o conexos que coadyuven a su desarrollo, manteniéndose la responsabilidad exclusiva del notario”*.

Núñez (2019), citando al profesor Neri, señala que en un comienzo la función notarial tuvo lugar sin más amparo y garantía que la propia buena fe de los contratantes y que, ya más tarde, organizado en el poder público, empezó a ejercerse bajo la protección de la autoridad del Estado. Agrega Neri que, en sustancia, la función notarial ha sido siempre función pública, dado que no ha tenido otro objetivo que el de legitimar los actos jurídicos bajo el signo de la fe pública. Por su parte Martínez Segovia señala que la función notarial es “la función profesional y documental autónoma, jurídica, privada y calificada, impuesta y organizada por la ley, para procurar la seguridad, valor y permanencia,

de hecho y de derecho, al interés jurídico de los individuos, patrimonial o extrapatrimonial, entre vivos o por causa de muerte, en relaciones jurídicas de voluntades concurrentes o convergentes y en hechos jurídicos, humanos o naturales (objeto material), mediante su interpretación y configuración, autenticación, autorización y resguardo confiada a un notario. (Núñez, 2019: 28-29)

3.1.6. Los instrumentos públicos notariales.

El artículo 23 del Decreto Legislativo N° 1049, señala que son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.

Son aquellas escrituras públicas y actas que el notario incorpora al protocolo notarial, que debe conservar y expedir los traslados instrumentales que la ley determina (testimonio, boleta y parte notarial).

Los instrumentos públicos notariales deberán extenderse con caracteres legibles, en forma manuscrita, o usando cualquier medio de impresión que asegure su permanencia.

Los Registros Notariales forman el protocolo notarial los siguientes registros: De escrituras públicas (Arts. 50-59 de la Ley), de testamentos (Arts. 67-74 de la Ley y 686-706 del C.C.), de protesto (75-77 de la Ley y Ley N° 27287, Arts. 73, 78, 85, entre otros). De actas de transferencia de bienes muebles registrables (Arts. 78-80 de la Ley, D.S. 036-2001-JUS), de actas y escrituras de procedimientos no contenciosos (Ley N° 26662, entre otras).

Según Sanahua, el instrumento público es una de las clases de documento público, específicamente el autorizado por notario. Agrega que el valor etimológico de las

palabras documento e instrumento es el mismo, no revelando relación de género a especie. Y el profesor Pelosi enseña que “en vías de simplificación, podríamos expresar que todo documento en el que interviene el notario se reputa notarial.

(Citado en Núñez, 2019: 87)

3.2. EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

3.2.1. Función del notario en los asuntos no contenciosos contemplados en la Ley 26662.

La Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, vigente desde el 22 de noviembre de 1996, permite al notario la participación de los Asuntos No Contenciosos relacionados a 1. Rectificación de partidas, 2. Adopción de personas capaces, 3. Patrimonio familiar, 4. Inventarios, 5. Comprobación de Testamentos; y 6. Sucesión intestada.

La intervención del notario en los procedimientos antes señalados, ha contribuido y contribuye a descongestionar la carga procesal existente en el ámbito judicial en todo el país. Cabe señalar que, sólo los notarios con título de abogado pueden llevar este tipo de procesos.

Actualmente se han sumado procesos de competencia notarial como: Prescripciones adquisitivas de dominio, formación de título supletorio, rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, separación convencional y divorcio ulterior, reconocimiento de declaración de unión de hecho, curatela especial para personas mayores y convocatoria a junta obligatoria anual de accionistas.

3.2.2. El proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, contemplado en la Ley 27157 y 27333.

Los artículos 950 y siguientes del Código Civil, regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el artículo 950 detalla que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

La ley 27157, en su art. 5 señala que es competente para realizar este tipo de procesos el notario de la provincia donde se encuentra el inmueble, facultando al notario la competencia para declarar la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-.2000-MTC y su TUO aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, precisó que el notario podrá declarar la adquisición adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial; igualmente, detalla que el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento del título supletorio, es título suficiente para la inscripción registral, debiendo solicitar previamente (si el inmueble está inscrito) la anotación preventiva de dicho acto en la partida registral del inmueble.

El inciso b) del artículo 5 de la ley 27333, establece que, recibida la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, el notario verificará que ésta contenga los requisitos previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil.

3.2.3. Requisitos para el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

De conformidad con la normativa vigente y los datos obtenidos de las diferentes notarías visitadas, los requisitos que se requieren para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son:

La solicitud que se presenta ante notario de la provincia donde se ubica el inmueble. Esta se realiza mediante petición escrita debidamente suscrita y firmada por los solicitantes y autorizada por abogado.

La solicitud deberá contener lo siguiente:

Indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión; nombre y dirección del titular registral, de ser el caso; nombre y dirección de su inmediato transferente; nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes; copia literal de la partida registral del inmueble que va a ser materia de la prescripción adquisitiva; certificación municipal de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien o los originales de los recibos de autoavalúo pagados de los últimos diez (10) años que sustentan la ocupación del inmueble; recibos pagados de luz, agua y teléfono de los últimos diez (10) años; si el terreno está edificado presentar documentación para regularizar la inscripción de fábrica, otorgado por ingeniero civil o arquitecto verificador registrado en la SUNARP; Declaración testimonial de no menos de 3 ni más de 6 personas, mayores de 25 años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio; y, copia simple de documento de identidad del solicitante.

Se deberán anexar al expediente, todos y cada uno de los documentos sustentarios descritos para proceder con el trámite.

3.2.4. Procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

El Artículo 5 de la Ley 27333 detalla específicamente sobre el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, señalando que el mismo se tramitará, exclusivamente ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

- a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.
- b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.
- c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.
- d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.
- e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión

pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

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

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

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

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

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

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

3.3. RESPONSABILIDADES DEL NOTARIO.

El artículo 4° de la Ley N° 26662, “Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos” contempla la responsabilidad de los Notarios, detallando que el notario en el ejercicio de la función debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios a normas de orden público. En caso de incumplimiento, asume las responsabilidades que determinan los artículos 144 y 145 de la Ley del Notariado N° 26002.

La actual Ley del Notariado –el Decreto Legislativo N° 1049- en su artículo 144 y siguientes, establece la responsabilidad en el ejercicio de la función notarial, el régimen disciplinario, infracciones administrativas disciplinarias y las sanciones aplicables a los notarios, como las infracciones disciplinarias, inicio del proceso disciplinario y los tipos de sanciones. Asimismo, añade que el notario es responsable, civil y penalmente, de los daños y perjuicios que, por dolo o culpa, ocasione a las partes o terceros en el ejercicio de la función. Las consecuencias civiles, administrativas o penales de la responsabilidad del notario son independientes y se exigen de acuerdo a lo previsto en su respectiva legislación.

3.3.1. Responsabilidad civil.

En la actualidad, la gran demanda de los servicios notariales no es ajena a sufrir las consecuencias de la criminalidad, muchas veces perjudicando estos a terceros no involucrados en una relación jurídica y hasta al propio Notario por no haber

tenido la diligencia y el cuidado frente a la presentación de documentos fraudulentos y/o a la suplantación de personas.

En la naturaleza Civil, existirá un deber de reparación por los daños causados a los particulares, sea provocada por dolo o culpa.

- **Dolo:** Facultad atribuida a la intención, actitud. El que comete una acción con la intención de dañar.
- **Culpa:** Facultad atribuida de la casualidad y/o al incumplimiento de obligaciones, omitiendo aquellas diligencias exigidas por mandato legal para evitar un daño sobreviviente.

En la Responsabilidad extracontractual, tenemos 2 escenarios regulados y detallados en los Art. 1969 y 1970 del Código Civil, que precisan lo siguiente:

“Artículo 1969.- Aquel que por dolo o culpa causa un daño a otro está obligado a indemnizarlo. El descargo por falta de dolo o culpa corresponde a su autor.

Artículo 1970.- Aquel que mediante un bien riesgoso o peligroso, o por el ejercicio de una actividad riesgosa o peligrosa, causa un daño a otro, está obligado a repararlo.”

La responsabilidad extracontractual no se basa en el origen de un vínculo contractual, sino en una potestad conferida por ley. Es por ello que nuestro propio ordenamiento jurídico, a través del principio de autonomía de la voluntad, no da la libertad de contratar y de contratación, eligiendo a la parte con la que contrataremos y detallando el contenido de la relación contractual a formalizarse.

“La autonomía privada posee un doble contenido, la libertad de contratar o facultad de decidir con quien, como y cuando contratar, y la libertad contractual y configuración interna, (...)” (Cas. Nro. 280-2000-Ucayali; El Peruano; 25-08-2000: 6100).

La Ley detalla que el Notario prestará sus servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, salvo las excepciones señaladas por ley, el reglamento y el Código de ética. (Inc. c del art. 16 del Dec. Leg. 1049)

Este tipo de responsabilidad se produce cuando la existencia del daño es causado no sólo a las partes otorgantes, sino también a terceros beneficiarios del acto o negocio. Para lo cual es necesario poder probar el nexo causal entre el actuar y el daño causado, con el actuar culpable o negligente.

Respecto del daño provocado por la intervención de dependientes con causa del ejercicio de las funciones que les fueren conferidas, es oportuno precisar que como y se desarrolló en puntos anteriores, la denominada “Presunción legal de representación”, es conocida por nuestra doctrina como “representación de hecho”, figura que constituye una aplicación del principio de protección y tutela de la confianza ajena, de donde el Notario responde personalmente, en atención al poder de representación que ostenta su dependiente, en establecimientos abiertos al público. (Carhuamaca, 2017).

3.3.2. Responsabilidad penal.

Núñez (2019), refiriendo a De la Torre: “Los notarios incurren en responsabilidad penal por las siguientes acciones: Falsedad en escrituras públicas, tanto si es falsedad material (alteración de las actas, sustitución de una persona para otra, etc.) como si es falsedad intelectual (como si se transforma en una venta lo que es una hipoteca), abuso de confianza, exigir mayores honorarios de los debidos. También caben los delitos culposos como la falta de cuidado en la conservación de una escritura pública depositada en la notaría” (Núñez, 2019: 204)

Siguiendo la doctrina, son tres los conceptos que hacen posible la situación por la cual el notario incurre en responsabilidad penal. Y son los correspondientes a

los tres deberes básicos del notario: Veracidad, lealtad y custodia. (Núñez, 2019: 206).

3.3.3. Responsabilidad administrativa disciplinaria.

La disciplina del notariado es competencia del Consejo del Notariado y el Tribunal de Honor de los colegios de notarios, conforme al Artículo 147 de la ley del notariado.

El notariado cuenta con un Código de Ética del Notariado Peruano, aprobado por Decreto Supremo N° 015-85-JUS, vigente a la fecha, y que en su artículo 2 señala “El Notario, en su condición de profesional del Derecho encargado de dar fe pública en los actos y contratos en que interviene por mandato de la Ley, debe orientar su acción fundamentalmente de acuerdo a los siguientes principios: a) Veracidad; b) Honorabilidad; c) Objetividad; d) Imparcialidad; e) Diligencia; y, f) Respeto a la dignidad y derechos de las personas, a la constitución y las leyes.

Ante el incumplimiento o vulneración de las normas contempladas en la normativa de la ley del notariado y el código de ética, procede el inicio del proceso administrativo disciplinario, que acarrearán sanciones contempladas en la citada ley.

El inicio del proceso disciplinario contemplado en la Ley del Notariado detalla que la apertura de procedimiento disciplinario corresponde al Tribunal de Honor del colegio de notarios mediante resolución de oficio, bien por propia iniciativa, a solicitud de la junta directiva, del Consejo del Notariado, o por denuncia. En este último caso, el Tribunal de Honor previamente solicitará informe al notario cuestionado a fin que efectúe su descargo en un plazo máximo de diez (10) días hábiles y en mérito de éste el Tribunal de Honor resolverá si hay lugar a iniciar proceso disciplinario en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles.

Cuando el procedimiento disciplinario se inicia a solicitud del Tribunal de Honor o de la junta directiva del Colegio de notarios o del Consejo del Notariado, se abrirá investigación sin previa calificación.

La resolución que dispone abrir procedimiento disciplinario es inimpugnable, debiendo inmediatamente el Tribunal de Honor remitir todo lo actuado al Fiscal del Colegio respectivo a fin que asuma la investigación de la presunta infracción administrativa disciplinaria.

La citada ley, en su Artículo 152, precisa que, en primera instancia, el proceso disciplinario se desarrollará en un plazo máximo de noventa (90) días hábiles, siendo los primeros cuarenta (45) días hábiles para la investigación a cargo del Fiscal, quien deberá emitir dictamen con la motivación fáctica y jurídica de opinión por la absolución o no del procesado y de ser el caso, la propuesta de sanción procediendo inmediatamente a devolver todo lo actuado al Tribunal de Honor para su resolución. Excepcionalmente y tratándose de casos complejos, debidamente sustentados y demostrados, podrá ampliarse el plazo en treinta (30) días hábiles adicionales, máximo en dos (2) oportunidades.

En caso que, el Fiscal haya emitido dictamen de opinión por la responsabilidad del procesado y el Tribunal de Honor hubiera resultado por la absolución o sanción menor a la propuesta, el Fiscal está obligado a interponer el recurso de apelación.

En segunda instancia el plazo no excederá de ciento ochenta (180) días hábiles.

Los plazos establecidos para el procedimiento disciplinario no son de caducidad, pero su incumplimiento genera responsabilidad para las autoridades competentes.

En el caso del Tribunal de Honor, si se incumple con el plazo establecido en el presente artículo, se aplicará a cada uno de sus miembros, una sanción del 0.5 de una (01) Unidad impositiva tributaria, la misma que continuará devengándose por

el mismo monto por cada seis (6) meses mientras subsiste el incumplimiento. Esta sanción se aplica por cada procedimiento disciplinario. El titular de la multa es el Consejo del Notariado.

Las resoluciones finales emitidas en primera instancia en los procedimientos iniciados de oficio, serán remitidas en revisión al Consejo del Notariado.

En caso que, el Fiscal haya emitido dictamen de opinión por la responsabilidad del procesado y el Tribunal de Honor hubiera resuelto por la absolución o sanción menor a la propuesta, el Fiscal está obligado a interponer el recurso de apelación.

En segunda instancia el plazo no excederá de ciento ochenta (180) días hábiles.

Los plazos establecidos para el procedimiento disciplinario no son de caducidad, pero su incumplimiento genera responsabilidad para las autoridades competentes.

CAPÍTULO IV:

4. LA OPOSICIÓN DE MALA FE EN EL PROCESO NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SU RELACIÓN CON LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR.

4.1. LA OPOSICIÓN

4.1.1. Concepto.

La oposición es un medio impugnatorio contemplado en nuestro ordenamiento jurídico, que permite a un tercero interesado impugnar un acto o conjunto de actos ante la autoridad competente.

Del latín, *oppositio*.// Acción y efecto de oponer u oponerse. // En Derecho Procesal Civil, la oposición es la actitud de rebatir directamente la *diligencia judicial* [v.] que se ha pedido. // Manifestación de voluntad dirigida a impedir el cumplimiento de un acto jurídico o a imponer ciertas condiciones a ese cumplimiento. (Alfaro, 2002: 616.)

La oposición procesal es considerada como la acción y efecto de impugnar un acto o conjunto de actos, mediante recurso, incidente, querrela, tacha u otra vía conducente, determinando su invalidación (couture). // Puede tener por objeto, la invalidez por nulidad (defecto de acto: *error in procedendo*) o la reforma por improcedencia jurídica (defecto de aplicación del derecho: *error in iudicando*.) (Alfaro, 2002: 616.)

4.1.2. La oposición dentro de un proceso civil.

La clasificación de los medios impugnatorios se efectúa teniendo en cuenta varios criterios. El artículo 356 del Código Procesal Civil clasifica a los medios impugnatorios en:

a) **Remedios.**- Son medios impugnatorios mediante los cuales el recurrente pide se reexamine todo un proceso o un determinado acto procesal del juez no contenido en una resolución. A nivel de nuestro Código Procesal Civil encontramos **la oposición**, la tacha y la nulidad.

b) **Recursos.**- A través de los recursos se ataca un acto procesal del juez contenido en una resolución judicial (decretos, autos y sentencias). A nivel de nuestro Código Procesal civil encontramos el recurso de reposición, de apelación, casación y queja.

De lo señalado precedentemente, el Artículo 356 del Código Procesal Civil detalla que la oposición y los demás remedios sólo se interponen en los casos expresamente previstos en este Código y dentro de tercer día de conocido el agravio, salvo disposición legal distinta.

Los recursos pueden formularse por quien se considere agraviado con una resolución o parte de ella, para que luego de un nuevo examen de ésta, se subsane el vicio o error alegado.

Además, añade que los medios impugnatorios se interponen ante el órgano jurisdiccional que cometió el vicio o error, salvo disposición en contrario. También se atenderá a la formalidad y plazos previstos en este Código para cada uno. (Art. 357)

Para la procedencia de los medios impugnatorios, el impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna. (Art. 358)

4.1.3. La oposición dentro de un proceso notarial de Asunto No Contencioso

El consentimiento unánime, contemplado en el artículo 6 de la Ley N° 26662 “Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos” establece como requisito indispensable para el proceso el consentimiento unánime de los interesados, detallando que “Si alguno de ellos, en cualquier momento de la tramitación manifiesta oposición, el notario debe suspender inmediatamente su actuación y remitir lo actuado al juez correspondiente, bajo responsabilidad.”

Sobre la oposición en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, el numeral 5.2 del artículo 5 de la citada norma, detalla que en casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral, esta disposición es concordante con el numeral g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial para la regularización de Edificaciones.

Del mismo modo, el artículo 43 del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, señala que: *“Hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorios en trámite.- Esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentre y remitirá lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición”.*

4.2. LA MALA FE.

4.2.1. Concepto.

Mala Fe: Intención perversa. | Deslealtad. | Doblez. | Alevosía. | Conciencia antijurídica al obrar. | Dolo. | Convicción íntima de que no se actúa legítimamente, ya por existir una prohibición legal o una disposición en contrario; ya por saberse que se lesiona un derecho ajeno o no se cumple un deber propio. (Diccionario Jurídico Guillermo Cabanellas).

Alferillo (2011), señala que el Código Civil de la República de Perú, en su normativa, al igual que otras codificaciones, regula en varios artículos los efectos generados a partir de conductas calificadas de buena o de mala fe. Se advierte que, en muy pocas normas, el legislador conceptualiza las figuras. En cuanto al perfil de la mala fe, solo podemos deducirlo por una interpretación en sentido contrario de unos pocos artículos del código. Entre ellos, los arts. 906, 1268, 907 CCP. Estas pocas normas, más allá de no definir la mala fe, siguen el criterio general de vincular esta figura con el conocimiento o saber la situación que denominamos relevante para el derecho. (Alferillo, 2011: 455)

A modo de conclusiones finales de estas reflexiones que iniciamos conociendo las referencias plasmadas en artículos y notas en el Código Civil argentino, para seguir el tratamiento dado en el Derecho Comparado con una especial reseña de las recomendaciones emitidas por la OMPI, permitió descubrir el punto común que le da el perfil y conceptualiza autónomamente a la “*mala fe*”: el conocimiento que tiene o debió tener de determinada circunstancia, dato, situación, calidad, etc. relevante para el derecho a la luz de las particularidades propias de cada acto, cuya utilización antifuncional es reprobada.

Con esa experiencia asimilada, fue factible intentar una clasificación tomando como parámetro comparativo si se había previsto una sanción. Ello permitió verificar que la mala fe actúa como causa de nulidad, para limitar el ejercicio de derechos o como factor de atribución para endilgar la responsabilidad de resarcir. Pero indudablemente, el *nudo gordiano* que hay que desatar para tener convicción de que es una figura autónoma, es su tradicional vinculación con el dolo. En esa dirección, la comparación no puede ser lineal sino que se debe realizar con cada uno de los tipos de dolo reglados en nuestra normativa civil.

Sin perjuicio de la comparación particular, en general, la mala fe se diferencia del dolo en la etapa de la formación de la voluntad interna en que no requiere ser acreditada y, por ende, no forma parte de su estructura, la intencionalidad (dañina, de no cumplir o de obtener un acto) o el fin de la voluntad.

Además de ello y, por lógica consecuencia, la exteriorización de la intencionalidad de dañar, no cumplir o de inducir a la emisión de un acto no forma parte de la estructura y de la carga probatoria. Es decir, la acción direccionada por el querer dañar, de no cumplir o las maquinaciones, argucias, artificios, etc. para inducir la voluntad de la otra parte, es de la esencia del dolo pero no de la mala fe.

La mala fe es más simple en su estructura y en las exigencias probatorias. Por ello y, como reflexión integradora, se puede aseverar que la mala fe es una figura jurídica que tiene autonomía en el plexo normativo, es independiente del dolo y de la culpa. Su configuración basta para justificar la nulidad, condenar el resarcimiento de los daños que genere o impedir la plenitud del ejercicio antifuncional de un derecho.

Finalmente, cabe destacar que esta figura a lo largo de su vasta historia vio eclipsada su existencia por el dolo y la culpa que ejercieron su señorío indiscutible hasta el surgimiento de la sociedad industrial y toda su nueva problemática del riesgo que motivaron la instalación de los factores de atribución objetivos como medios idóneos para dar respuesta a las nuevas injusticias que no podían ser compensadas con la teoría de la culpabilidad.

Este pensamiento evolutivo adquiere mayor relevancia, cuando examinamos la mala fe desde la óptica de los nuevos derechos y conflictos que se generan en la sociedad tecnológica o posmoderna que nos toca vivir, en la cual la técnica llevada a extremo y en permanente evolución, permite una óptima difusión de la información y, como contrapartida, la despersonalización de las relaciones intersubjetivas.

En este contexto, la mala fe se erige a futuro como el factor de atribución óptimo para justificar las puniciones tomando en cuenta la simplicidad de su estructura que facilita la carga probatoria. Ello por cuanto es dable precisar que, a pesar de que el conocimiento relevante está en el interior de la psique del sujeto que actúa de mala fe, el mismo puede ser presumido, en su existencia, con la aplicación de parámetros objetivos: cuando tenía o debía tener dicho saber, conforme las particularidades del caso bajo examen.

Sin duda, la complejidad cultural del siglo XXI impone nuevos desafíos a la Ciencia Jurídica, razón por la cual estas meditaciones que procuran construir una teoría general de la figura merecen continuidad en el tiempo y en los claustros, con estudios académicos de mayor profundidad y sapiencia. De este modo, conociendo el modo de actuar de la “*mala fe*” el derecho sabrá punirla

adecuadamente para construir un mundo donde impere definitivamente, la “buena fe”. (Alferillo, 2011: 475-476)

4.2.2. La mala fe en el Código Procesal Civil peruano.

La “Temeridad o Mala Fe” contemplada en el art. 112° del Código Procesal Civil peruano, establece lo siguiente: “Se considera que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento jurídico de la demanda, contestación o medio impugnatorio;
2. Cuando a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad;
3. Cuando se sustrae, mutile o inutilice alguna parte del expediente;
4. Cuando se utilice el proceso o acto procesal para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos;
5. Cuando se obstruya la actuación de medios probatorios;
6. Cuando por cualquier medio se entorpezca reiteradamente el desarrollo normal del proceso; y,
7. Cuando por razones injustificadas las partes no asisten a la audiencia generando dilación.

Asimismo, la “mala fe” en la normativa del Código Civil, al igual que otras codificaciones, regula en varios artículos los efectos generados a partir de conductas calificadas de buena o de mala fe. Se advierte que, en muy pocas normas, el legislador conceptualiza las figuras.

En cuanto al perfil de la mala fe, solo podemos deducirlo por una interpretación en sentido contrario de unos pocos artículos del código. Entre ellos, los arts. 906, 1268 y 907 del Código Civil.

Estas pocas normas, más allá de no definir la mala fe, siguen el criterio general de vincular esta figura con el conocimiento o saber la situación que denominamos relevante para el derecho.

4.2.3. Temeridad y malicias procesales.

Torres (2011), en su Artículo “Temeridad y Malicia Procesales al Banquillo: Crónica de Dos Lacras Jurídicas que Pretenden Consolidarse” señala: “al referirnos a la mala fe nos acercamos a la *malicia procesal* dentro del debido proceso que vulnera el derecho y la buena fe. Éste *proceso debido* presenta una naturaleza axiológica y social. En ese sentido, es lógica la desazón que experimentamos cuando precisamente este proceso que debe ser *debido*, es violado o atropellado por negativas prácticas procesales como la temeridad y mala fe (malicia) procesales, las cuales no hacen más que impedir que el derecho cumpla o alcance su finalidad, desnaturalizándolo; más aún cuando dichas prácticas se ven lamentablemente acrecentadas, hasta cierto punto, incontenibles o inexorables como el tiempo.”

Los efectos de la temeridad y malicia (mala fe) procesales generan que el derecho se distorsione. La temeridad se evidencia en tanto se vincula con el actuar o proceder procesal de fondo y la malicia se identifica más bien con la forma valiéndose de lo que está regulado, abusando de ello. Sin embargo, no debemos perder de vista que tanto la temeridad como la malicia- mala fe- (demostrados) en que incurre el litigante deben ser sumaria y ejemplarmente sancionadas por el juez del proceso.

El legislador peruano no hace referencia expresa al término “*malicia procesal*” o “*malicia*” (solo menciona “*mala fe*”), sin embargo, si lo hace de manera implícita, dado que, por ejemplo, el inc. 6 del art. 112 del Código Civil peruano

advierte: “*Se considera que ha existido temeridad o mala fe... cuando por cualquier medio se entorpezca reiteradamente el desarrollo normal del proceso*”. Ergo, la malicia, además de entorpecer, requiere ser “reiterada”. Al respecto, consideramos que dicho deslinde y precisión son imprescindibles y urgentes de realizarse, así como mostramos nuestro desacuerdo con la exigencia de la reiterancia referida para el caso de la mala fe o malicia procesal. Sin embargo, dichas disquisiciones desarrollamos en el acápite VI - intitulado “El artículo 112 (“*no deslindado*”) del Código Procesal Civil peruano”

4.3. LA BUENA FE.

4.3.1. La buena fe.

Alfaro (2002) detalla: Convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que éste es verdadero, lícito y justo. // El concepto tiene extraordinaria importancia en materia contractual y de derechos reales (propiedad, posesión, servidumbres etc.) así como también en materia de prescripción. // El principio de la buena fe, asimismo, es uno de los requisitos insoslayables que debe tener en cuenta el intérprete de la norma jurídica, con el fin de obtener la compenetración global respecto de todo el ordenamiento jurídico. // En todo sistema jurídico, rige el principio de la buena fe, que señala: “Se presume la buena fe de los actos y quien niegue lo contrario, está obligado a probarlo”. (Alfaro, 2002: 172).

También denomina principio de probidad, la buena fe proviene del latín *bona fides*, que es un principio general del derecho, consistente en el estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, o la rectitud de una conducta. Ella exige una conducta recta u honesta en relación con las partes interesadas en un acto, contrato o proceso (Cajas, 2003: 1044).

Para efectos del derecho procesal, Eduardo Couture lo definía a la buena fe como la "calidad jurídica de la conducta legalmente exigida de actuar en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de la razón". En este sentido, este principio busca impedir las actuaciones abusivas de las partes, que tengan por finalidad dilatar un juicio.

La buena fe es aplicada en diversas ramas del Derecho. En el Derecho civil, por ejemplo, a efectos de la prescripción adquisitiva de un bien, en virtud de cual, quien lo ha poseído de "buena fe" se le exige un menor tiempo que a aquel lo ha hecho de "mala fe". En general, en las diversas ramas del Derecho reciben un tratamiento diferenciado las personas que actuaron de buena o de mala fe.

4.3.2. El principio de la buena fe.

El principio de la buena fe subyace en el universo de las relaciones jurídicas de los sujetos de derecho. Basta dar una somera lectura al Código Civil para encontrarlo en el Libro de Acto Jurídico, en Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones, Contratos e incluso en el Libro de Registros Públicos. El esfuerzo de clasificación de este principio no debe generar un entendimiento fragmentado del mismo: se trata de un principio único en su esencia y que se materializa o se presenta en diversas manifestaciones, como diverso es el actuar del hombre en el Derecho. (Espinoza, s.f.)

La buena fe es aplicada en diversas ramas del Derecho. En el Derecho Civil, por ejemplo, a efectos de la prescripción adquisitiva de un bien, en virtud de cual, quien lo ha poseído de "buena fe" se le exige un menor tiempo que a aquel lo ha hecho de "mala fe". En general, en las diversas ramas del Derecho reciben un tratamiento diferenciado las personas que actuaron de buena o de mala fe.

4.3.3. Tipos de Buena fe.

4.3.3.1. **Buena fe subjetiva.**- La expresión “buena fe subjetiva”, que de manera general ha sido considerada como “un estado de ignorancia y error” denota un estado de conciencia, un convencimiento; y se dice subjetiva justamente porque para su aplicación debe el intérprete considerar la intención del sujeto de la relación jurídica, su estado psicológico, su íntima convicción; se trata por lo tanto de una idea de ignorancia, de creencia errónea acerca de la existencia de una situación regular, la cual se funda en el propio estado de ignorancia, o en la errónea apariencia de cierto acto, que se concreta en el convencimiento del propio derecho o en la ignorancia de estar lesionando el derecho ajeno.

En suma, la buena fe subjetiva consiste en un estado psicológico y no volitivo, cuyo substrato está fundado bien en la ignorancia o en un error. De ahí que “el comportamiento de una persona pueda ser objetivamente antijurídico; empero el derecho lo considera honrado y justo teniendo en cuenta la situación subjetiva en que su autor se encontraba. El error incide aquí en la titularidad o en la legitimidad de la propia conducta (...) o en la legitimidad de la conducta de la contraparte”.

Debemos no obstante hacer énfasis en punto a que la buena fe subjetiva no se predica respecto “*al contenido o a los efectos de la relación misma*”, sino que se refiere exclusivamente a la corrección del sujeto dentro de la relación jurídica, esto es, “a la conciencia del sujeto en relación con la propia situación, o con la ajena, de la que deriva su

derecho”, de no estar dañando un interés ajeno tutelado por el derecho:
(Neme, 2009: 45-76.)

4.3.3.2. Buena fe objetiva.- En cuanto concierne a la buena fe objetiva, se le ha entendido como “principio jurídico que introduce en el contenido de las obligaciones *deberes* coherentes con un modelo *de comportamiento objetivo*”, el del *bonus vir*, que se expresa a través de las reglas de la honestidad y corrección propia de dicho modelo. De manera que este tipo de buena fe se erige en *regla de conducta* fundada en la honestidad, en la rectitud, en la lealtad y principalmente en la consideración del interés del otro visto como un miembro del conjunto social que es jurídicamente tutelado. La buena fe objetiva presupone *que se actúe* con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces, entre otros deberes que emanan de permanentemente de su profuso carácter normativo (Neme, 2009: 45-76).

4.3.4. La buena fe en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio

La buena fe consiste en que el poseedor tiene el convencimiento de que adquirió el bien de quien tenía facultad para enajenar. La buena fe está íntimamente ligada al título, sin este requisito no puede valer para la usucapión. Este requisito sólo es exigible en la prescripción corta (5 años) (Palacio, 2000: 774).

El poseedor deberá haber actuado de buena fe, esto es, teniendo la convicción de ser el legítimo propietario del bien que posee. Conviene señalar que la buena fe no constituye simplemente un estado anímico o subjetivo, sino que debe corresponder a un elemento causal, objetivo, cual es el justo título. La buena fe presupone el justo título y se apoya en él. Faltando el justo título no existiría

explicación racional de fenómenos anímicos, y que de otro modo conduciría a innumerables problemas, por su imposibilidad de comprobación.

Asimismo, la buena fe se genera en el posesionario como la creencia que, la persona que le transfiere el derecho de propiedad era realmente el propietario del mismo. No existirá esa buena fe, cuando el posesionario sabe que el bien que posee pertenece a alguien con el cual no tiene ningún vínculo jurídico y conocimiento que sea el propietario del bien; o que la persona que le transfirió el bien por acto jurídico no era realmente el propietario del mismo (Siguas, 2000).

4.4. LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR.

El jurista Viale Salazar (1994), señala que la legitimidad para obrar está referida a los sujetos que, ya sea en la posición de demandantes o de demandados, la ley autoriza a formular una pretensión determinada o a contradecirla, o a ser llamados al proceso para hacer posible una declaración de certeza eficaz o a intervenir en el proceso por asistentes un interés en su resultado.

La legitimidad para obrar tiene dos aspectos: la legitimidad activa y la legitimidad pasiva, que corresponde la primera, a la parte que sostiene la pretensión y, la otra, a la parte contradictoria. Mención especial merece la legitimidad para la intervención de terceros por sus particulares características, aunque en la mayoría de los casos terceros terminen integrándose en la legitimidad activa o pasiva.

La legitimidad para obrar tiene una definitiva vinculación con la relación jurídica del derecho material o estado jurídico cuya declaración de certeza, ejecución, u otro tipo de providencia judicial se pretende. Como la anota Vescovi, la legitimidad para obrar se refiere a la posición de un sujeto respecto al objeto litigioso que le permite obtener una providencia eficaz. Aunque es un concepto

procesal, la legitimidad está referida a la pretensión objeto del proceso, esto es, al derecho sustancial reclamado.

Rocco precisa que las normas sobre legitimidad para obrar constituye un concepto sistemático de reglas procesales concernientes a la posibilidad o licitud jurídica de accionar (sic), para lo que es necesario recurrir a criterios fijos y constantes en virtud de los cuales deban ser determinados los sujetos titulares del derecho de accionar (sic) y de contradecir. Agrega que “tales criterios tienen que constituir un conjunto orgánico de reglas que sirvan para establecer qué sujetos pueden hacerse actores en juicio, formulando la demanda judicial, esto es, a qué sujetos les es jurídicamente lícito pretender la pretensión de la actividad jurisdiccional, y por consiguientes. Les es jurídicamente posible formular la demanda judicial, con la cual piden una determinada providencia jurisdiccional, frente a otro u otros determinados sujetos...aquí hablamos de la licitud y de una responsabilidad jurídica, no de una mera posibilidad o licitud de hecho”.

Dada la referencia que tiene la legitimidad para obrar a quienes la ley autoriza a solicitar la actividad jurisdiccional en resguardo de determinados derechos de tipo material, y a quien debe dirigirse la pretensión, un sector de la doctrina ha confundido la legitimidad bajo estudios con la titularidad misma del derecho material de quien se presenta ante los estrados judiciales para reclama la tutela de sus derechos y, la posición del demandado con quien igualmente es parte de la relación jurídicamente material. Así, para esta posición, sólo el comprador y el vendedor se encontrarán legitimados para obrar en un conflicto derivado de un contrato de compra venta. (Viale, 1994).

4.4.1. La legitimidad para obrar en el Código Civil peruano.

La sentencia del Tribunal Constitucional del 27/08/2008 (EXP. N° 03610-2008-PA/TC), detalla los presupuestos procesales de la legitimidad para obrar del demandante, que detallamos a continuación:

- ✓ Para recurrir al Órgano Jurisdiccional, se ha establecido algunos requisitos que debe contener la demanda, esto es, que la persona que se sienta afectada por la vulneración o amenaza de vulneración de un derecho, en el caso de acudir ante el Órgano Jurisdiccional para alcanzar la protección de éste, a través del Juez, deberá satisfacer los presupuestos procesales de forma, y los presupuestos procesales de fondo o materiales.
- ✓ Los presupuestos procesales son “las condiciones que deben existir a fin de que pueda tenerse un pronunciamiento cualquiera, favorable o desfavorable, sobre la demanda, esto es, a fin de que se concrete el poder-deber del Juez de proveer sobre el mérito”.
- ✓ Los presupuestos procesales de forma son: la demanda en forma, juez competente y capacidad de las partes. En cambio, los presupuestos procesales de fondo son: el interés para obrar, la legitimidad para obrar y la posibilidad jurídica.
- ✓ Estos presupuestos en el Proceso Civil Peruano son requisitos de admisibilidad de la demanda, de ahí el nombre de Presupuestos Procesales, puesto que sin ellos no se iniciaría proceso, por lo que la legitimidad para obrar constituye una condición esencial para iniciar el proceso.
- ✓ Cuando se plantea lo que es la legitimidad para obrar se alude específicamente a la capacidad legal que tenga un demandante para interponer su acción y plantear su pretensión a efectos de que el juez analice y verifique tal condición

para admitir la demanda.

- ✓ Que la legitimidad para obrar es la posición habilitante en la que se encuentra una persona para poder plantear determinada pretensión en un proceso. En este caso, la posición habilitante para poder plantear una pretensión en un proceso se le otorga a quien afirma ser parte en la relación jurídica sustantiva que da origen al conflicto de intereses.

Así, mediante diversos fallos, la Corte Suprema de Justicia dictó sanciones disciplinarias y multas de hasta de 10 Unidades Referenciales Procesales (URP) a demandantes y abogados por temeridad procesal o mala fe (CAS. N° 1271-2015 LIMA SUR); es decir, por usar el conocimiento del derecho para pretender engañar y obstaculizar la justicia. Según el TC, dicha actuación es un claro desafío para la realización de los valores que persigue el Estado y debe merecer una oportuna actuación de los poderes públicos y, en especial, de los tribunales que son los mejores observadores de su labor. Estas decisiones fueron expuestas en las sentencias recaídas en los expedientes 2016-2005-AA/TC; 0315-2005-AA/TC; 06712-2005-HC/TC; y el 08094-2005-AA/TC. En ellas observan la conducta reprobable de abogados contrarios a la veracidad, probidad, lealtad y buena fe en sus intervenciones dentro de los procesos, manifestándose en la carencia de fundamento jurídico de la demanda, contestación o medio impugnatorio. Quizá el precedente más importante constituye el último fallo en que se fijan parámetros de actuación para la abogacía en el marco de la ética del ejercicio de la profesión. Además, advierte la ocurrencia de estos actos obstruccionistas a la justicia, como la entrega de documentación falsa o el uso malicioso de recursos procesales, condenándoles al pago de multas.

4.4.2. La legitimidad para obrar en la doctrina.

La jurista Vargas (2012), citando a Monroy Gálvez y Montero Aroca detalla que La legitimidad para obrar es tratada en doctrina como una “condición de la acción” y como tal, se considera como un elemento que permite al Juez emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia (sentencia de mérito); lo cual no significa que va expedir una sentencia favorable al demandante.

En ese sentido, autores como Montero Aroca definen la legitimidad (o legitimación) para obrar de la siguiente forma: *“la posición habilitante para formular la pretensión, o para que contra alguien se formule, ha de radicar necesariamente en la afirmación de la titularidad del derecho subjetivo material y en la imputación de la obligación. La legitimación, pues, no puede consistir en la existencia el derecho y de la obligación, que es el tema de fondo que se debatirá en el proceso y se resolverá en la sentencia; sino simplemente en las afirmaciones que realiza el actor.”*

Es decir, a través de la legitimidad para obrar, el demandante afirma ser el titular de un derecho lesionado, y dirige su pretensión contra quienes él considera han lesionado ese derecho. Es esa correspondencia lógica entre las personas que conforman relación jurídico material (relación de conflicto) y la relación entablada en el proceso (relación jurídica procesal) que se conoce como legitimidad para obrar.

Por ello, al momento que el demandado plantea una excepción denunciando la falta de esta condición de la acción por el lado pasivo, lo que está advirtiendo al Juez es que en esa relación jurídico procesal, se está demandando a una o más personas en exceso (que no aparecen en la relación material), o que falta la presencia de una o más personas que debieran estar presentes en el proceso por

formar parte de la relación de conflicto que describe el demandante. Por tanto, lo que se busca con el planteamiento de una excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva es que en el proceso se encuentren las personas que deben defenderse de las imputaciones que haga el demandante (parte demandada). La excepción no tiene por objeto cuestionar los argumentos de fondo de la pretensión del demandante.

En tal sentido, cuando el órgano jurisdiccional resuelve una excepción de falta de legitimidad para obrar con los medios probatorios adjuntados para tal efecto, sólo debe pronunciarse respecto a esa correspondencia lógica entre la relación jurídica material y la procesal, para que en la etapa procesal correspondiente (etapa resolutoria) se pronuncie respecto al fondo de la controversia, efectuando el correspondiente análisis de los fundamentos de hecho y de derecho de cada parte, y la valoración de los medios probatorios que sustenten su decisión.

Por ello, el hecho que el órgano jurisdiccional declare infundada una excepción de falta de legitimidad para obrar -sea activa o pasiva- en forma alguna nos puede llevar a concluir que se está emitiendo un pronunciamiento final sobre el fondo de la controversia. Y en tal sentido, no puede pretenderse que lo resuelto en un incidente de excepción de falta de legitimidad para obrar tenga valor de cosa juzgada respecto a lo que se resolverá en la sentencia de mérito. (Vargas, 2012)

4.4.3. Interés y legitimidad para obrar como presupuestos procesales.

El interés para obrar es una institución procesal surgida con la finalidad de analizar “la utilidad” que el proceso puede proveer a la necesidad de tutela invocada por las partes. Con razón el profesor Francesco Luiso señala que la razón de ser de la institución está vinculada estrechamente con el principio de economía procesal, concluyendo que el interés para obrar “(...) sirve para evitar

una actividad procesal relativa a una demanda o una defensa fundada, pero inútil”¹ (énfasis agregado). Como dice Devis Echandía el principio de economía procesal “es la consecuencia del concepto que debe tratarse de obtener el mayor resultado con el mínimo empleo de actividad procesal”. Más adelante, el maestro colombiano señala que “resultado de él es el rechazo de la demanda que no reúne los requisitos legales... Todo esto para que –citando a Gelsi Bidart– el trabajo del juez será menor y el proceso más rápido. Justicia lenta es injusticia grave”. Luiso señala que existe interés para obrar en el medio cuando la tutela que persigue el autor puede ser conseguida sólo por el medio jurisdiccional del proceso; y existe interés para obrar en el resultado cuando el resultado que se derive del proceso necesariamente producirá un cambio en la esfera del actor y será, por tanto, útil. (Avendaño, s.f.).

El artículo Artículo 427, sobre Improcedencia de la demanda, de nuestro Código Procesal Civil, establece que el Juez declarará improcedente la demanda cuando:

1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar; y,
2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar.

En la Casación No. 233-99-Juliaca (página 8 del escrito de apelación de sentencia) la Corte Suprema declaró la invalidez de la decisión de la Sala Superior de declarar nulo todo lo actuado por la ausencia del presupuesto procesal de la representación. La sentencia casatoria fundamenta su decisión así: “Primero.- Que, si bien es cierto el Art. 121 del C.P.C. autoriza a los Jueces a pronunciarse en la sentencia sobre la validez de la relación procesal, esta facultad es de carácter excepcional y sólo en el caso de nulidades insubsanables en concordancia con lo dispuesto en el Art. 176 del acotado”. Como se aprecia, la Corte Suprema de Justicia reafirma el carácter excepcional del pronunciamiento del juez en la

sentencia sobre la validez de la relación jurídica procesal, de modo tal que ésta se presente sólo cuando exista una nulidad insubsanable. Como lo expusimos en los puntos anteriores, téngase presente que la falta de interés para obrar no genera la nulidad insubsanable de un proceso que amerite un pronunciamiento del juzgador más allá de la primera instancia. Otra jurisprudencia es la Casación No. 1955-2007- Lima, cuyo considerando segundo señala: “(...) estableciéndose en el artículo 427, incisos 1° y 2°, del acotado Código Adjetivo que tales condiciones son dos: la legitimidad para obrar y el interés para obrar, los mismos que deben ser examinados por el juzgador cuando califica la demanda, cuando resuelve las excepciones, cuando sana el proceso y excepcionalmente al expedir sentencia” (énfasis agregado). Nuevamente, la Suprema es contundente al establecer un límite temporal máximo para que el juez pueda pronunciarse de oficio sobre el presupuesto procesal del interés para obrar: la sentencia de primera instancia. (Avendaño, s.f.).

CAPÍTULO V:

5. DERECHOS AFECTADOS CON LA OPOSICIÓN EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

5.1. LA SEGURIDAD JURÍDICA.

5.1.1. Delimitación conceptual.

La Seguridad Jurídica es la pretensión de todo sujeto de saber a qué atenerse en sus relaciones con los demás. Cuando hablamos de “seguridad jurídica”, nos referimos a la idoneidad del Derecho para lograr ese saber a qué atenerse. El hombre siempre necesita saber qué es lo que ocurrirá, es por ello que el Derecho surge, no para rendir culto a la justicia, sino para satisfacer una inexorable urgencia de seguridad y certeza en la vida social.

De esta manera podríamos llegar a la conclusión de que la seguridad jurídica consiste en la propia existencia del Derecho. Sin embargo, esta definición nos conduce a una serie de interrogantes, como veremos a continuación. La seguridad se presenta también como un valor; y si bien su rango es inferior a los otros valores jurídicos, su realización es condición indispensable y previa para el cumplimiento de los valores de superior jerarquía, como la justicia. En otras palabras, para que exista derecho es preciso que se dé un orden cierto y de seguro cumplimiento.

La seguridad jurídica es una necesidad natural que tienen las personas, es por ello que el Derecho a través de su dimensión jurídica trata de satisfacer esta necesidad.

La Seguridad puede ser analizada desde dos puntos de vista:

- **El subjetivo.** - Que consiste en la convicción de la existencia de una estructura estable, modificable solo por medio de reglas preestablecidas.
- **El objetivo.** - Que comprende el orden social como organización del estado.

5.1.2. Fundamentación doctrinal.

Ávila (2008), nos detalla que la seguridad jurídica fundamentada por la doctrina contractualista tiene dos aspectos:

- Como presupuesto del derecho: representada por la legalidad constituida por el respeto de los derechos fundamentales.
- Como función del Derecho: asegura la realización de las libertades consagradas.

Y al ser considerada en sus dos aspectos la seguridad jurídica logra convertirse en un valor jurídico modelo de los demás valores constitucionales.

En relación a sus acepciones, el profesor Antonio Enrique Pérez Luño, nos propone dos acepciones de seguridad jurídica:

- Seguridad Jurídica. - En stricto sensu u objetiva: se da a través de las normas e instituciones jurídicas para que el sistema jurídico logre una regularidad estructural y funcional.
- Seguridad Jurídica.- Subjetiva: cómo esa regularidad estructural y funcional es asumida por los destinatarios del sistema jurídico (pp.140-141).

5.1.3. La Seguridad Jurídica como finalidad abstracta del Derecho Registral Inmobiliario.

La doctrina considera de manera prácticamente uniforme que la finalidad del derecho registral inmobiliario es proporcionar seguridad jurídica a los adquirentes (entendido en sentido amplio) de bienes inmuebles, de tal manera que éstos conozcan quien es el propietario habilitado para celebrar el negocio dispositivo (propietario que puede no serlo en la realidad, pero que será tenido como si fuera tal en virtud de la tutela de la confianza) respecto del bien.

El Estado organiza un sistema que permite contar con un título formal de prueba de la propiedad, de tal suerte que en un solo documento se incluya la historia jurídica del inmueble. De esta forma el comprador o acreedor hipotecario podrán gozar de certeza respecto a la adquisición que realizan y, en ese sentido, podrán asegurar la rentabilidad de sus proyectos de inversión. Precisamente el Registro de la propiedad facilita el conocimiento del estado jurídico de los inmuebles, proporcionando un título formal.

Por lo tanto: “para procurar conseguir de los adquirientes de bienes inmuebles, o de los que dan dinero a préstamo con garantía sobre bienes inmuebles, se ha procurado facilitar a los presuntos adquirientes y a los prestamistas con garantías de inmuebles, ciertas facilidades de investigación del estado de dichos inmuebles, tanto en lo que se refiere a su titularidad como a su estado de cargas” (Diez, s.f.: 299)

Vamos a citar algunos autores representativos que nos permitan trabajar sobre la base de sus opiniones:

La Cruz y Sancho señalan que la finalidad primaria del Registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los derechos. (La Cruz, s.f.: 11)

Por su parte, Peña (s.f.), considera que la seguridad proporcionada por los derechos inscritos, facilita su tráfico y el crédito territorial; y ha contribuido así al desarrollo de la economía (la construcción, la agricultura, la industria) y también ha permitido la multiplicación de los propietarios, en tanto se facilitaron las adquisiciones a plazos. (p.439).

Vallet nos recuerda que la seguridad jurídica de cualquier negocio dispositivo de un bien inmueble depende de la previa titularidad que ostente el transferente. En una sociedad de ámbito reducido y en la cual el movimiento negocial fuese escaso, era fácil que, entre la visibilidad posesoria y la exhibición de los títulos, quedara suficientemente cubierto ese presupuesto básico de la seguridad jurídica de las transmisiones y gravámenes de inmuebles. En la sociedad moderna (“de masas”) estos medios no son suficientes, y por ello se recurrió al Registro de la Propiedad como instrumento estatal que crea una apariencia (título formal), que, aun cuando fuese errónea, se convierte legalmente en una garantía para terceros de buena fe. (Vallet, s.f.: 228-229).

Gonzales la finalidad del derecho registral inmobiliario es arbitrar un mecanismo que permita conocer el estado jurídico de un bien (el propietario, los gravámenes, la situación física), facilitando de esta manera su tráfico patrimonial en condiciones armónicas de justicia y seguridad. En ese sentido la doctrina más moderna viene proclamando las ventajas de un sistema sin soluciones radicales, en donde la inscripción juegue un papel muy importante para la seguridad del tráfico, pero sin cerrar los ojos a la realidad extra registral cuando ésta es conocida, y por ende, oponible. En el Perú existe una corriente radical que propugna sin más un sistema constitutivo de la inscripción, mientras que en los ordenamientos jurídicos europeos se aprecia lo contrario, pues hay una creciente tendencia de valoración positiva de la buena fe, en el sentido de hacer compatible el sistema registral con los principios generales de la justicia y del derecho. (Gonzales, 2004: 61-62).

5.1.4. El notario y su relación con la seguridad jurídica.

A decir de Núñez (2019), se puede considerar el principio de seguridad jurídica como un valor inherente al Estado de Derecho. Así, la Constitución Española dispone en el artículo 9.3 que “La Constitución Garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos no individuales, la seguridad jurídica y la intervención de la arbitrariedad de los poderes públicos”: De esta norma constitucional deduce la doctrina española que la seguridad jurídica no es compartimento estanco, en relación con los restantes principios que cita el mismo precepto, sino que todos ellos están relacionados, de modo que el principio de seguridad jurídica se enlaza directamente con el de legalidad.

Éste principio tiene su fundamento en la fe pública que posee el notario. Luego, los actos que legaliza este son ciertos; se produce certidumbre. Certeza.

La intervención del notario, para otorgar seguridad jurídica, se da en dos planos: Seguridad jurídica sustancial, que atañe a la generación del negocio jurídico; y, seguridad jurídica formal, que tiene que ver con la elaboración del documento que lo contiene. (Núñez, 2019: 34)

La sentencia del tribunal Constitucional en la acción de inconstitucionalidad interpuesta por el Colegio de Notarios de Junín contra la Ley N° 27755, constitucionaliza el principio notarial de seguridad jurídica: *“...es pertinente señalar que el Tribunal Constitucional comparte la posición del demandante, en cuanto sostiene que la escritura pública es un instrumento público notarial que, en principio, proporciona mayor seguridad jurídica que el formulario registral. Sin duda, la escritura pública es el documento notarial más importante, dotado*

de una especial solemnidad, no sólo en su contenido (introducción, cuerpo y conclusión), sino en los actos previos y posteriores a su elevación, estipulados en los artículos 50 y siguientes de la Ley N° 26002, Ley del Notariado. Se trata, pues, de un instrumento público, notarial, protocolar (...) Sentencia TC N° 00016-2002-AI/TC. (Núñez, 2019: 34-35).

Del mismo modo, la Sentencia N° 04-97-I/TC señala: *“Nuestro ordenamiento jurídico pertenece al sistema del derecho civil o latino, y, como tal, a diferencia del Common Law, se basa en el derecho escrito y codificado. De acuerdo al artículo 2 del Decreto Ley N° 26002 Ley del Notariado, nuestro país se adscribe al sistema de organización notarial de tipo latino, en virtud del cual el notario es un profesional del derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública, consistente en autenticar, redactar, conservar y reproducir los documentos, así como asesorar de manera imparcial a quienes soliciten su intervención, incluyéndose la certificación de hechos. Dicha intervención notarial implica, pues, una doble misión. Dar fe pública y forma a los actos para así garantizar seguridad jurídica no sólo a las partes sino también a terceros.”* (Núñez, 2019: 35).

5.2. DERECHO A PERFECCIONAR EL TÍTULO DE PROPIEDAD.

5.2.1. Derecho de propiedad en la Constitución de 1993.

La propiedad es uno de los derechos fundamentales contemplados en el inc. 16 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú del 2003; asimismo, el artículo 70 de la Constitución Política del Perú detalla: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada*

por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.”

El derecho de propiedad está debidamente tutelado, pues con posterioridad a la formulación de este precepto constitucional, establece la procedencia de la acción de amparo.

Para Bernales (2012), la propiedad es el derecho sobre las cosas que consiste en usarlas; disfrutarlas, es decir, percibir sus frutos; disponer de ellas, es decir, transferirlas bajo cualquier forma posible; y, reivindicarlas, que equivale a recuperarlas de quien las ha usurpado. En este artículo no se establece el tratamiento detallado de la propiedad en el plano constitucional-lo que ocurre en los artículos 70 y siguientes, sino el derecho de toda persona a acceder a ella. En el contexto descrito, la norma que comentamos resulta muy importante, porque formula una aproximación directa al derecho de acceso a la propiedad y a la protección jurídica que sobre ella recae. Desde luego, aquí se consagra una posibilidad abierta a todos; un derecho formal que impide prohibiciones en el acceso a la propiedad y en la posibilidad de ser propietario. (Bernales, 2012: 148-149).

El derecho de propiedad tiene un conjunto de características que lo distinguen de otros derechos reconocidos jurídicamente. La teoría le reconoce cuatro características uniformes. En primer lugar, la propiedad es un derecho real, esto es, un derecho del ser humano sobre las cosas, jurídicamente reconocido. Es el que tiene reunidos en sí más poderes que ningún otro derecho sobre las cosas, pues puede ser susceptible de uso (servirse de la cosa), disfrute (percibir los frutos

y productos, disposición (ceder todo o parte de su derecho) y reivindicación (recuperar la cosa de quien la tiene sin derecho). Modernamente, también se entiende a la propiedad no solamente como un derecho sobre las cosas, en el sentido material, sino que también se admite este derecho para los bienes inmateriales, La propiedad intelectual es un claro ejemplo de esto último.

En segundo lugar, es un derecho perpetuo, en cuanto continuidad en el tiempo de tal calificación; subsiste independientemente de la cesión de derechos o cambio de propietarios.

En tercer lugar, es un derecho exclusivo, porque el propietario, y sólo él, puede hacer uso de las facultades inherentes al ejercicio de este derecho, que es exclusivo y excluyente. Finalmente, la propiedad es un derecho absoluto, por cuanto otorga al titular la suma de las facultades que pueda reconocerle la ley. Estos atributos son, como lo hemos anotado en el párrafo anterior, el uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien. (Bernaes, 2012: 397).

La Propiedad como derecho personal, en principio era considerada a la propiedad como un derecho personal, al disponer que toda persona tenga derecho a la propiedad. Pues considera a la Propiedad como inherente a la personalidad del hombre, como una continuación o proyección de esta. La propiedad privada implica quizás un bien o una ventaja que ha de ser accesible a todos. Por cuanto envuelve incluso en el actual estadio político – social un valor de libertad, si bien de libertad económica. En el orden del derecho civil esto supone que el titular tiene derecho o facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien que le pertenece. Naturalmente ella deberá ejercer con arreglo a las limitaciones que establecen las leyes.

La Inviolabilidad de la Propiedad, En vía de principio la propiedad privada. Incluso es considerada inviolable siguiendo aquí la más rancia tradición liberal que viene desde la declaración de los Derechos y Deberes del Ciudadano. Esta propiedad no obstante debe estar orientado al bien común a beneficiar la colectividad. En consecuencia el propietario continúa teniendo derecho más completo sobre un bien.

Del mismo modo, nuestro código sustantivo 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. (Art. 923 CC.)

Juan Pablo II señala: “Es necesario recordar una vez más aquel principio peculiar de la doctrina cristiana: los bienes de este mundo están originariamente destinados a todos. El derecho a la propiedad privada es válido y necesario, pero no anula el valor de tal principio. En efecto, sobre ella grava una hipoteca social, es decir, posee como cualidad intrínseca, una función social fundada y justificada precisamente sobre el principio del destino universal de los bienes.” (Citado por Bernales, 2012: 148)

5.2.2. Título de propiedad.

Según Flores Polo, en su Diccionario Jurídico Fundamental, el título es origen o fundamento jurídico de un derecho, potestad u obligación y determinación fehaciente y auténtica del mismo. Por ejemplo los testimonios de las escrituras públicas de dominio debidamente inscritas en los Registros Públicos, constituyen título de propiedad legítimo para su dueño. Osorio expresa al respecto. “Se dice por lo común del documento en que consta el derecho de una persona a una hacienda o predio”, lo cual es muy usual en nuestro medio, especialmente entre gente no versada en asuntos legales, porque creen que con la entrega de los

testimonios o copias simples de las escrituras de propiedad inmueble, han cerrado el contrato de compraventa inmobiliaria, por ejemplo, sin necesidad de otro documento. Los abogados tenemos la responsabilidad social de explicar claramente sus alcances y limitaciones a nuestros clientes. (Flores, 2002: 807.)

El título de propiedad es el documento público que tiene relevancia jurídica dentro de la sociedad, el mismo que permite ejercer derechos sobre un determinado bien, resaltando que no sólo el notario es quien otorga el título de propiedad, también lo hace el Estado a través de sus organismos descentralizados como EL Ministerio de Agricultura, a través de las Direcciones Regionales Agrarias (sobre predios rurales), El COFOPRI (sobre predios urbanos) y las municipalidades.

5.2.3. Documento privado con firma legalizada.

La minuta es un documento privado en la cual se plasma la declaración de voluntad de los otorgantes sobre determinados actos jurídicos contemplados en nuestro ordenamiento jurídico, debe estar debidamente autorizada por letrado y se insertara literalmente en la escritura pública por el notario público.

A decir de Flores Polo, en su Diccionario Jurídico Fundamental, la minuta es un borrador de un contrato o escritura pública. En la práctica legal y notarial del Perú, las minutas constituyen borradores de las escrituras públicas; en estos documentos consta el contrato original propiamente dicho, con sus elementos esenciales (introducción cuerpo del contrato y conclusión) que las partes firman y entregan al Notario para que perfeccione la escritura pública. El término de “borrador de escritura pública”, no debe entenderse en sentido estricto como documento que carece de valor, porque, especialmente en asuntos inmobiliarios, debe tenerse en cuenta que la transferencia opera cuando las partes expresan su

consentimiento para la transferencia y se ponen de acuerdo en el precio, firmando la minuta y si posteriormente el vendedor se resiste a otorgar la escritura pública de compraventa, el comprador puede emplazarlo judicialmente para que el Juez le obligue a otorgarla o se la otorgue el propio magistrado, en rebeldía del obligado. (Flores, 2002: 500.)

A diferencia de la minuta, el contrato está conceptualizado en el Código Civil peruano detalla: “es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”

Conforme a lo detallado anteriormente, el documento privado con firmas legalizadas es un contrato privado mediante el cual las partes formalizan una manifestación de voluntad con la participación del notario, pero sólo en la certificación de las firmas. Dicha certificación está contemplada en el literal c) del art. 95 de la Ley del Notariado D. Leg. 1049, y no le da calidad de instrumento público.

5.2.4. La Escritura pública.

El artículo 51 del Decreto Legislativo N° 1049 – Ley del Notariado, define a la escritura pública como todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos. La redacción de la escritura pública comprende tres partes: a) Introducción; b) Cuerpo; y c) Conclusión.

Gattari (1988) señala que la escritura pública es todo instrumento matriz cuyo contenido principal es el acto o negocio jurídico. Es autorizado por notario en el ejercicio de sus funciones dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley para darle forma, constituirlo y, eventualmente probarlo.

Es un instrumento notarial de carácter protocolar cuya función es contener las declaraciones de voluntad por las que los otorgantes disponen sus intereses por medio de negocios jurídicos. (Núñez, 2019: 80).

CAPÍTULO VI:

6. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y LA MALA FE EN EL DERECHO COMPARADO

6.1. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

6.1.1. En el Código Civil Español. (TÍTULO XVIII.- De la prescripción.

CAPÍTULO I.- Disposiciones Generales. - Artículos 1930 – 1960)

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.

CAPÍTULO II.- De la prescripción del dominio y demás derechos reales.-

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.

6.1.2. En Código Civil y Comercial Argentino. (Artículos 1897 al 1907.)

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.

- Prescripción adquisitiva breve: con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años.

- Prescripción adquisitiva larga:

Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años.

Artículo 2565. Regla general. - Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes.

6.1.3. En Código Civil Colombiano. (Artículos 2518 al 2534)

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. 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.

6.1.4. 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.

6.1.5. 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).

6.1.6. 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, que 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.

6.2. LA MALA FE.

6.2.1. En Código Civil de España.

El Código Civil de España regula, en el inciso 1 del art. 7 que “los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe”. Este principio ha sido recepcionado y regulado en distintas figuras adecuándose a las características de cada una de ellas.

En cuanto a la mala fe, en pocos artículos lega un concepto de la mala fe y, al igual que otras compilaciones, vincula la tipificación de la figura al conocimiento poseído por el sujeto como en las hipótesis regladas por los arts. 364, 379 y 433 del CCE pero hace referencia a ella en muchas normas.

También se hace referencia a la mala fe en los arts. 434, 1706, 1778 y en una interpretación a contrario sensu de los art. 1940 y 1950.

6.2.2. En Código Civil de Alemania.

El Código Civil alemán, BGB, en términos generales, impone, en el art. 157 que la interpretación de los contratos deberá efectuarse en concordancia con los requisitos de la fidelidad y de la buena fe, teniendo en consideración los usos del tráfico.

En cuanto a la mala fe, el BGB hace referencia en aproximadamente catorce artículos, pero solo en algunos de ellos intenta precisar cuál es la conducta que debe ser calificada como tal.

El contenido de los arts. 818 y 932 del BGB definen la mala fe desde el conocimiento que tiene el sujeto para calificarla, pero en otros, la referencia al saber relevante será indirecta, como el inciso 1 del art. 990, 162, 2024, etc.

En el contenido reformulado, no hay referencias importantes a la buena o mala fe, detalle que no resulta sorprendente dado que esta codificación en su texto original (1900) incorporó a su plexo positivo importantes principios morales.

6.2.3. En Código Civil de Italia.

El art. 1175 Código Civil de Italia de 1942, al regular que tanto el deudor como el acreedor deberán comportarse según las reglas de la corrección (*correttezza*), generó polémica cuando fue interpretada en su alcance desde la filosofía política. Sin perjuicio de ello, entre las normas contenedoras del principio moral de la buena fe cabe citar por su ubicación, en la parte general de los contratos, los arts. 1337, 1366 y 1375 del CCI entre las cuales se destaca el art. 1391 CCI, que regula un estado subjetivo relevante para la determinación de la buena o mala fe que se vincula al conocimiento o ignorancia de determinada circunstancia. En cuanto a la mala fe, se hace referencia en varias normas del citado código.

6.2.4. En Código Civil de Brasil.

El Código Civil de Brasil, CCBBr, de 2002, en un número importante de normas hace referencia concreta a la buena y mala fe, siguiendo, en general, los lineamientos de los códigos europeos.

Por ejemplo, se vincula la mala fe con el conocimiento, en el caso de las construcciones en terreno ajeno que se efectúan ante la presencia del propietario y sin que este impugne o proteste. En el art. 548 CCBBr, verificado ello, presume la mala fe.

6.2.5. En Código Civil Boliviano.

La buena fe, en el Código Civil de Bolivia, es recepcionada en un importante número de normas, pero solo en algunas de ellas se establece como principio general.

En cuanto a la mala fe, el Código Civil de Bolivia hace mención a ella en diferentes normas, pero da su concepto legal en los arts. 629, 698 y 742 que hacen referencia al ocultamiento de los vicios de la cosa o, en el art. 1043, que regula el ocultamiento del beneficio de inventario por ocultación u omisión de bienes.

6.2.6. En Código Civil Colombiano.

En el Código Civil de Colombia hay un número importante de citas vinculadas con las conductas presididas por la buena fe, pero no se encuentra una norma general que contenga el principio. Sin perjuicio de ello, el art. 768 del CCC precisa: “la buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio”. En ese mismo artículo se lee: “un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario”.

La reglamentación de la mala fe sigue el mismo criterio siendo receptada en diversos artículos, pero no hay una preocupación por describir cuándo se configura la conducta reprochable, sino se centra en precisar las consecuencias patrimoniales de su existencia.

En el art. 739 in fine CCC, sin hacer alusión directa a la mala fe se dice “si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera”. Es decir, se da un concepto de la mala fe.

CAPÍTULO VII:

7. ANÁLISIS Y RESULTADOS.

7.1. Análisis de los resultados obtenidos

En la presente investigación se ha desarrollado el análisis y procesamiento de los datos obtenidos en cada notaría visitada, así como las encuestas dirigidas a 07 notarios, los mismos que fueron seleccionados tomando en consideración que los asuntos no contenciosos de competencia notarial sólo lo pueden tramitar los notarios que ostentan título de Abogado, de conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 26662, en tal sentido, se ha encuestado a los notarios que cumplen tal condición.

Del mismo modo, se ha procesado información extraída de expedientes notariales y judiciales referidos a la prescripción adquisitiva de dominio en el tiempo y espacio estudiado; con todo ello, se ha logrado obtener los resultados que se alcanzan conforme al siguiente detalle:

- a) Respecto a las oposiciones en los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, del análisis de los datos obtenidos en las notarías visitadas se ha evidenciado que hay un incremento considerable en las mismas.
- b) Respecto a la oposición por parte de terceros en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, el mayor porcentaje de encuestados observa que son ni buena ni mala.
- c) Respecto a la existencia de mala fe por parte de terceros, en las oposiciones en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, la totalidad de encuestados señaló que si existe mala fe.
- d) Respecto a la vulneración del derecho a la seguridad jurídica, cuando hay oposición de mala fe en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, la totalidad de encuestados señaló que si se vulnera.

- e) Respecto al beneficio lucrativo que buscarían los terceros que se oponen al proceso de prescripción adquisitiva de dominio, el mayor porcentaje de encuestados señalan que definitivamente sí buscan un beneficio lucrativo.
- f) Respecto a normar la oposición de mala fe de terceros en las leyes 27157 y 27333, el mayor porcentaje de encuestados señalaron que definitivamente sí.
- g) Respecto a la incorporación de un artículo a la ley 27157 y 27333, donde se faculte al notario rechazar liminarmente solicitudes de oposición de mala fe, el mayor porcentaje de encuestados señalan que definitivamente sí.

7.2. Presentación y análisis de datos.

Los resultados de la información recabada en las notarías objeto de estudio se obtuvo la siguiente información.

7.2.1. De acuerdo a los indicadores:

- a. Número de Prescripciones solicitadas en las Notarías de la provincia de Huamanga, periodo 2015 al 2018.

SOLICITUDES PRESENTADAS POR AÑO

2015	2016	2017	2018	TOTAL
119	149	182	134	584

Cuadro N° 1

Fuente: Elaboración propia

Conforme se aprecia del Cuadro N° 1, en el proceso de investigación se han encontrado 584 solicitudes presentadas, de los cuales 119 son del año 2015, 149 son del año 2016, 182 son del año 2017, y 134 son del año 2018.

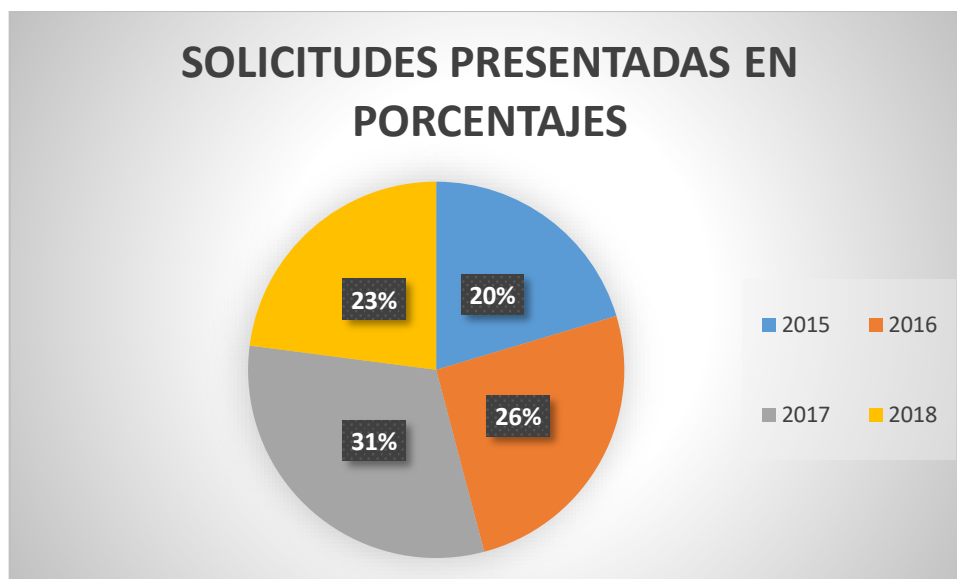


Gráfico N° 1
Fuente: Elaboración propia

Del gráfico N° 1 podemos advertir que desde el año 2015 hasta el 2017, las solicitudes se han ido incrementando considerablemente, siendo el año 2017 en el cual se han presentado mayor cantidad de solicitudes (182) que representa el 31%; sin embargo, para el 2018 las mismas han decrecido a 134, que representa sólo el 23%.

De las 584 solicitudes presentadas en las notarías, 522 fueron escriturados sin oposición alguna conforme al siguiente detalle:

SOLICITUDES ESCRITURADAS POR AÑO

2015	2016	2017	2018	TOTAL
108	129	180	105	522

Cuadro N° 2
Fuente: Elaboración propia

En el cuadro N° 2 apreciamos la cantidad de solicitudes escrituradas por año, siendo el 2017 el año con mayores escrituras públicas consolidadas en las notarías de Huamanga. Cabe señalar que no todas las escrituras llegan a su inscripción registral,

por lo mismo que, en el proceso de calificación, pueden ser objeto de observación o suspensión del título.

b. Número de Oposiciones en las Notarías de la provincia de Huamanga, periodo 2015 al 2018.

SOLICITUDES OPUESTAS POR AÑO

2015	2016	2017	2018	TOTAL
12	6	11	22	51

Cuadro N° 3
Fuente: Elaboración propia

Conforme se aprecia del Cuadro N° 3, podemos apreciar que en el año 2018 se han presentado más oposiciones (22), a diferencia de los años 2015, 2016 y 2017, notándose además un incremento considerable desde el 2016 hasta el 2018, conforme al gráfico 3 siguiente:



Gráfico N° 3
Fuente: Elaboración propia

Del mismo modo, del total de las 584 solicitudes presentadas durante el periodo 2015 al 2018, se presentaron 51 solicitudes de oposición que representa el 8%, conforme al gráfico N° 04 que se detalla a continuación:

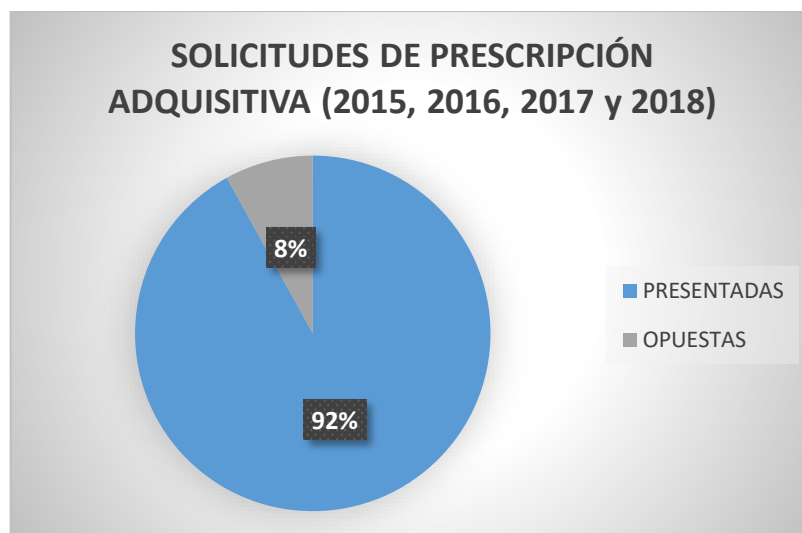


Gráfico N° 4
Fuente: Elaboración propia

SOLICITUDES REMITIDAS AL PODER JUDICIAL POR AÑO

2015	2016	2017	2018	TOTAL
7	3	3	8	21

Cuadro N° 4
Fuente: Elaboración propia

Conforme se aprecia del Cuadro N° 4, podemos apreciar que en el año 2018 se han derivado más oposiciones (08) al poder judicial, a diferencia de los años 2015, 2016 y 2017, notándose además un incremento considerable el 2018, conforme al gráfico 5 siguiente:

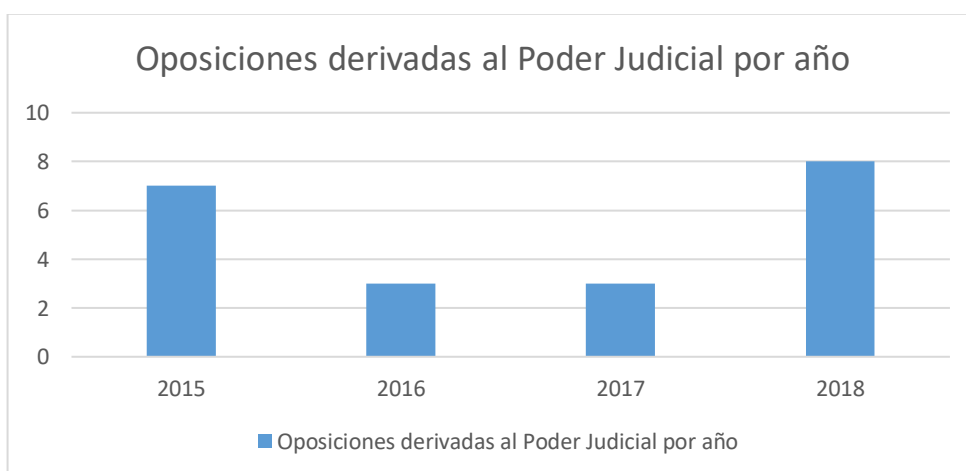


Gráfico N° 5
Fuente: Elaboración propia

Se debe detallar que, realizada la búsqueda en los Juzgados Civiles Especializados del Distrito Judicial de Ayacucho, se han podido evidenciar los siguientes expedientes:

Nº	NÚMERO DE EXPEDIENTE	NOTARIO	ESTADO
1	EXPEDIENTE Nº 00234-2016-0-0501-JR-CI-01	MENDOZA AZPARRENT	ARCHIVO DEFINITIVO
2	EXPEDIENTE Nº 01735-2016-0-0501-JR-CI-03	MENDOZA AZPARRENT	EN PROCESO
3	EXPEDIENTE Nº 01505-2018-0-0501-JR-CI-03	HINOSTROZA AUCASIME	EN PROCESO
4	EXPEDIENTE Nº 00823-2018-0-0501-JR-CI-02	HINOSTROZA AUCASIME	ARCHIVADO
5	EXPEDIENTE Nº 00341-2018-0-0501-JR-CI-03	MENDOZA AZPARRENT	RECHAZADO
6	EXPEDIENTE Nº 00904-2018-0-0501-JR-CI-02	ORÉ GAMBOA	INADMISIBLE
7	EXPEDIENTE Nº 01041-2018-0-0501-JR-CI-01	HINOSTROZA AUCASIME	RECHAZADO
8	EXPEDIENTE Nº 00616-2018-0-0501-JR-CI-01	MENDOZA AZPARRENT	RECHAZADO
9	EXPEDIENTE Nº 00903-2018-0-0501-JR-CI-03	MENDOZA AZPARRENT	RECHAZADO

Cuadro N° 5

Fuente: Consulta de expedientes Judiciales - Corte Superior de Justicia

De los expedientes antes detallados, se revisaron dos, los mismos que actualmente se encuentran en el estado siguiente:

REPORTE DE EXPEDIENTE	
Expediente N°:	01735-2016-0-0501-JR-CI-03
Órgano Jurisdiccional:	3° JUZGADO CIVIL
Juez:	GODOFREDO MEDINA CANCHARI
Fecha de Inicio:	24/08/2016
Observación:	----
Materia(s):	PRESCRIPCION ADQUISITIVA
Etapas Procesales:	GENERAL
Ubicación:	ESPECIALISTA
Sumilla:	PRESCRIPCION ADQUISITIVA
Distrito Judicial:	AYACUCHO
Especialista Legal:	CARLOS SIERRALTA ESPINOZA
Proceso:	ABREVIADO
Especialidad:	CIVIL
Estado:	DEMANDA ADMITIDA
Fecha Conclusión:	
Motivo Conclusión:	-----

PARTES PROCESALES				
Parte	Tipo de Persona	Apellido Paterno / Razón Social	A. Materno	Nombres
DEMANDADO	JURIDICA	CESAR JESUS MUJICA LENGUA SUCESOR DE CESAR AUGUSTO MUJICA CACHO		
DEMANDADO	JURIDICA	FIDEL RODOLFO MUJICA LENGUA SUCESOR DE CESAR AUGUSTO MUJICA CACHO		
DEMANDADO	JURIDICA	GRACIELA CELMIRA MUJICA LENGUA SUCESOR DE CESAR AUGUSTO MUJICA CACHO		
DEMANDADO	JURIDICA	GRACIELA MUJICA MARQUEZ SUCESOR DE CESAR AUGUSTO MUJICA CACHO		
DEMANDANTE	NATURAL	QUISPE	HUYHUA	ALBERTO Y TEOFILA MUCHA CARDENAS
TERCERO	JURIDICA	COLINDANTE ANATOLIA HUACHA GOMEZ		
TERCERO	JURIDICA	COLINDANTE ELENA PALOMINO QUISPE		
TERCERO	JURIDICA	COLINDANTE RICARDO PILLACA GALVEZ		
TERCERO	JURIDICA	COLINDANTE SIMON GUTIERREZ HUAMAN		

FIGURA N° 1
Solicitud de Alberto Quispe Huayhua y Teófila Mucha Cárdenas
Fuente: Consulta de expedientes Judiciales - Corte Superior de Justicia

Conforme se aprecia de la Figura N° 1, mediante Resolución N° 03 de fecha 24/03/2016 la demanda ha sido admitida, asimismo se resuelve notificar mediante edictos a la sucesión del demandado César Augusto Mujica Cacho, así como el emplazamiento a los colindantes del predio materia de prescripción adquisitiva

REPORTE DE EXPEDIENTE

Expediente N°: 00234-2016-0-0501-JR-CI-01

Órgano Jurisdiccional: 1ª JUZGADO CIVIL

Distrito Judicial: AYACUCHO

Juez: BERAUN BARRANTES JOSE ANTONIO

Especialista Legal: CELEDONIA QUICHCA QUISPE

Fecha de Inicio: 03/02/2016

Proceso: ABREVIADO

Observación: SE INGRESA EN MERITO AL DECRETO NOTARIAL N 03

Especialidad: CIVIL

Materia(s): PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Estado: ARCHIVO DEFINITIVO

Etapas Procesales: GENERAL

Fecha Conclusión:

Ubicación: ARCHIVO GENERAL

Motivo Conclusión: -----

Sumilla: PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE

PARTES PROCESALES

Parte	Tipo de Persona	Apellido Paterno / Razón Social	A. Materno	Nombres
DEMANDADO	NATURAL	AMBAS	CORDOVA	FIBIANA
DEMANDANTE	NATURAL	CONDE	QUISPE	RUFINA

FIGURA N° 2

Solicitud de Rufina Conde Quispe

Fuente: Consulta de expedientes Judiciales - Corte Superior de Justicia

Del mismo modo, se tiene de la Figura N° 2, que el expediente se encuentra con ARCHIVO DEFINITIVO, por lo mismo que la demandante RUFINA CONDE QUISPE no ha cumplido con subsanar los defectos advertidos en el tiempo requerido mediante Resolución N° 01 del 09/03/2015 (*Adequar la solicitud y presentar su demanda conforme a los Arts. 424, 425 y 505 del CPC dentro del plazo de cinco días*).

De los dos expedientes antes mencionados, se revisó éste último como muestra para la investigación y análisis de la buena y mala fe en el proceso de prescripción adquisitiva, por reunir las características esenciales en el presente trabajo de investigación.

c. Ponderación de la Buena Fe aplicable al objeto de estudio.

La solicitante de la prescripción adquisitiva **RUFINA CONDE QUISPE**, en su escrito presentado ante el oficio notarial del Dr. Dalmacio D. Mendoza Azparrent, detalla claramente la secuencia de adquisición del inmueble ubicado en el **ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO MANZANA “J” LOTE 8 ZONA III (JR. MIGUEL GRAU N° 289)**, del distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, conforme se puede apreciar de la copia de la solicitud obrante como anexo del presente trabajo; es más, describe a los titulares registrales **INOCENCIO ALLCCAHUAMÁN HUAMANCULI** y **FIBIANA AMBAS CÓRDOVA**, conforme se tiene de la partida registral N° P11002141 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho. Es así que, mediante escritura pública de compraventa otorgada ante notario público de Ayacucho Enrique Mavila Rosas de fecha 15 de setiembre del año 2004, los titulares transfieren una fracción del bien descrito, instrumento público que también consta como anexo en la presente investigación.

Asimismo, de los medios probatorios presentados por la solicitante, se aprecia los siguientes documentos:

1. Certificado de Posesión de fecha 20 de mayo del 2015, suscrito por el CPC Revelino Huamaní Rodríguez, alcalde de la municipalidad distrital de Carmen Alto.
2. Copia literal de la parida N° P11002141 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho.
3. Memoria descriptiva y planos de ubicación, localización y perimétrico, elaborado por el ingeniero verificador Roly Congachi Huamaní.

4. Certificado de Parámetros Urbanísticos, de fecha 26 de junio del 2015, emitida por Municipalidad Distrital de Carmen Alto.
5. Certificado de numeración municipal emitido por Municipalidad Distrital de Carmen Alto.
6. Recibos de pago del impuesto predial correspondiente a los años 2004 y 2014.
7. Recibos de agua de los años 2006 y 2015, así como los recibos de luz de los años 2005 y 2015.

Conforme a lo detallado precedentemente, se puede colegir que la solicitante de la prescripción adquisitiva, cumple con los requisitos contemplados en la Ley 27157 y la Ley 27333, y que viene posesionando el bien **CON JUSTO TÍTULO Y DE BUENA FE.**

d. Ponderación de la Mala fe aplicable al objeto de estudio.

La opositora al proceso de prescripción adquisitiva de dominio Sra. **FIBIANA AMBAS CÓRDOVA**, en su escrito de oposición señala textualmente lo siguiente: “...*la peticionante ha formulado la prescripción adquisitiva en forma subrepticia con la finalidad de apoderarse de un predio ajeno, más bien gracias a la información de terceras personas en mérito al cual he tomado conocimiento sobre el trámite iniciado por dicha peticionante.*”. Además señala: “... *el predio se encuentra inscrito en el Registro de Predios de Ayacucho, a nombre de la recurrente y mi esposos INOCENCIO ALLCCA HUAMÁN HUAMANCULI, quien ya es finado...*”; desconociendo la escritura pública de compraventa otorgada ante notario público de Ayacucho Enrique Mavila Rosas de fecha 15 de setiembre del año 2004 y suscrita por ella misma, **DEMOSTRANDO SU MALA FE** en la oposición del trámite notarial; es más, temerariamente y mal asesorada señala que

“... se servirá remitir los actuados al órgano jurisdiccional correspondiente.”, cuando en el proceso judicial **NO SE APERSONÓ**, por lo mismo, el trámite ha sido archivado.

El Artículo 132 del Código Procesal Civil señala que todo escrito debe estar autorizado por Abogado colegiado con indicación clara de su nombre y número de registro. De lo contrario no se le concederá trámite. Esto señala que la defensa cautiva es aquella defensa que asume un Abogado Colegiado en un proceso, representa el derecho a la libertad de elegir sin ningún tipo de coacción la asistencia y ayuda profesional más favorable.

Del escrito de oposición presentado por la ciudadana **FIBIANA AMBAS CÓRDOVA**, se aprecia que no existe una debida motivación ni sustento legal que ampare su pretensión, demostrando temeridad y mala fe del letrado al momento de autorizar dicho escrito.

- e. Análisis del cuestionario aplicado a los notarios de la provincia de Huamanga:

Análisis Pregunta N° 01: ¿Cómo considera la oposición por parte de terceros, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial?

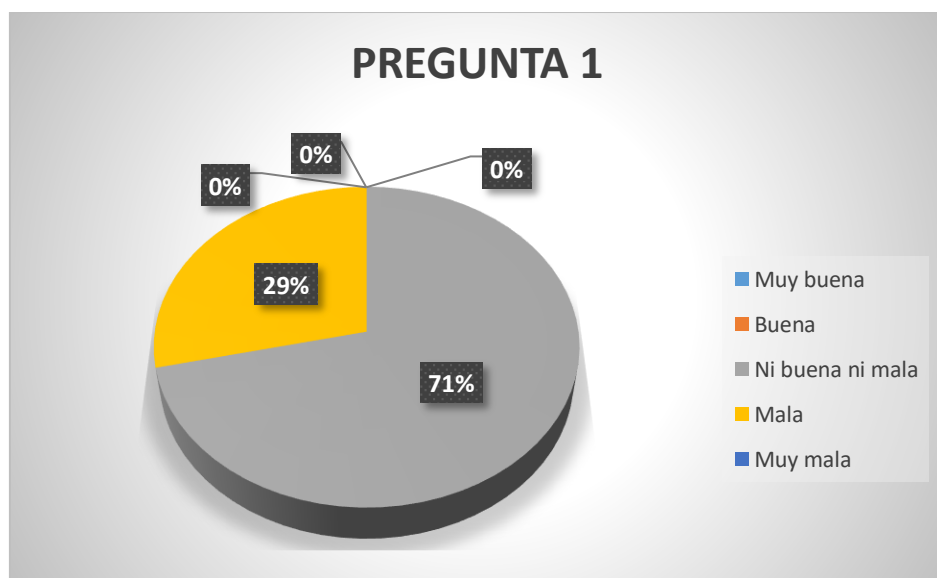


Gráfico N° 6: Pregunta N° 01
Fuente: Propia

Según el Grafico 1: El 29% de los encuestados, que representan dos (02) notarios, respondieron que es mala; el 71%, que representan cinco (05) notarios, afirman que es ni buena ni mala. Es decir, que la oposición por parte de terceros, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial es NI BUENA NI MALA.

Análisis Pregunta N° 02: ¿Considera que existe mala fe por parte de terceros, en las oposiciones en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial?

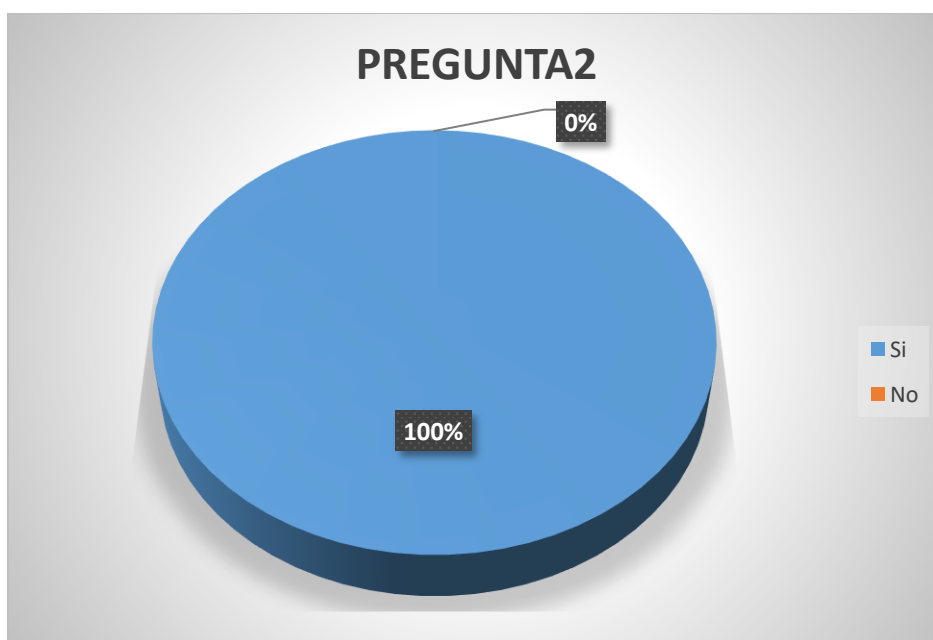


Grafico N° 7: Pregunta N° 02
Fuente: Propia

Según el Grafico N° 2: El 100% de los encuestados respondieron que sí, que representan los siete (07) notarios. Es decir, existe mala fe por parte de terceros en las oposiciones en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

Análisis Pregunta N° 03: ¿Usted considera que se vulnera el derecho a la seguridad jurídica, cuando hay oposición de mala fe en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial?

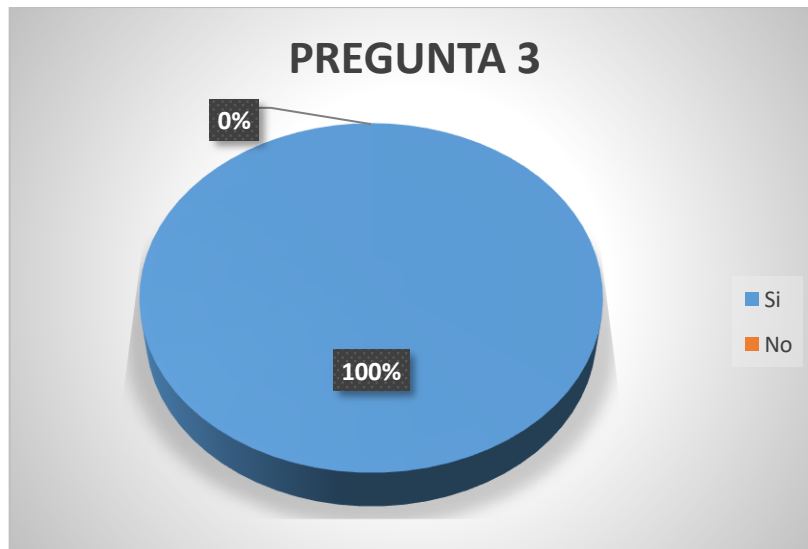


Grafico N° 8: Pregunta N° 03
Fuente: Propia

Según el Grafico N° 3: El 100% de los encuestados respondieron que si, que representan los siete (07) notarios. Es decir, que sí se vulnera el derecho a la seguridad jurídica, cuando hay oposición de mala fe en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

Análisis Pregunta N° 04: ¿Usted considera que con la oposición de mala fe los terceros buscan algún beneficio lucrativo?

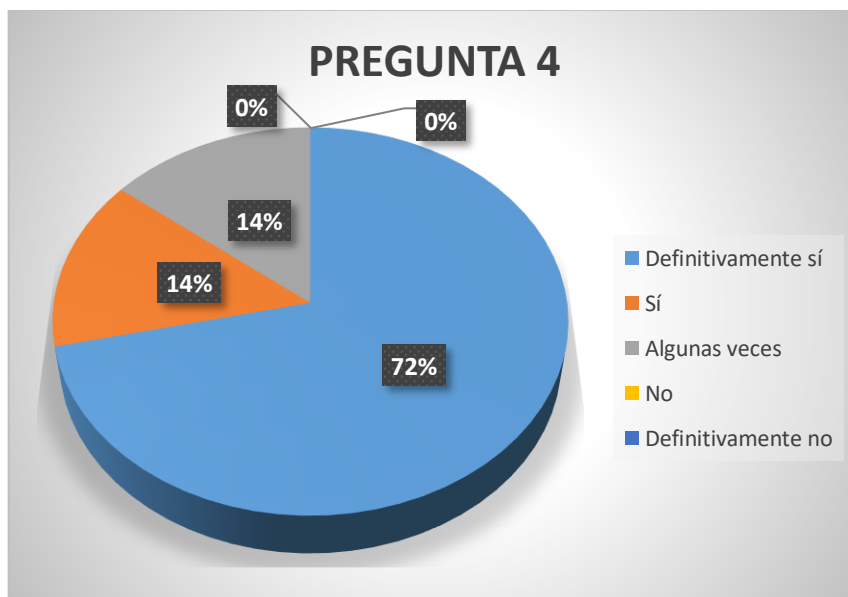


Grafico N° 9: Pregunta N° 04
Fuente: Propia

Según el Grafico N° 4: El 72% de los encuestados respondieron que definitivamente sí, que representan cinco (05) notarios; el 14% afirman que sí, que representa un (01) notario; el 14% que algunas veces, que representa un (01) notario. Es decir, que con la oposición de mala fe los terceros buscan algún beneficio lucrativo.

Análisis Pregunta N° 05: ¿Usted está de acuerdo que se debe normar la oposición de mala fe de terceros en la ley 27157 y 27333?

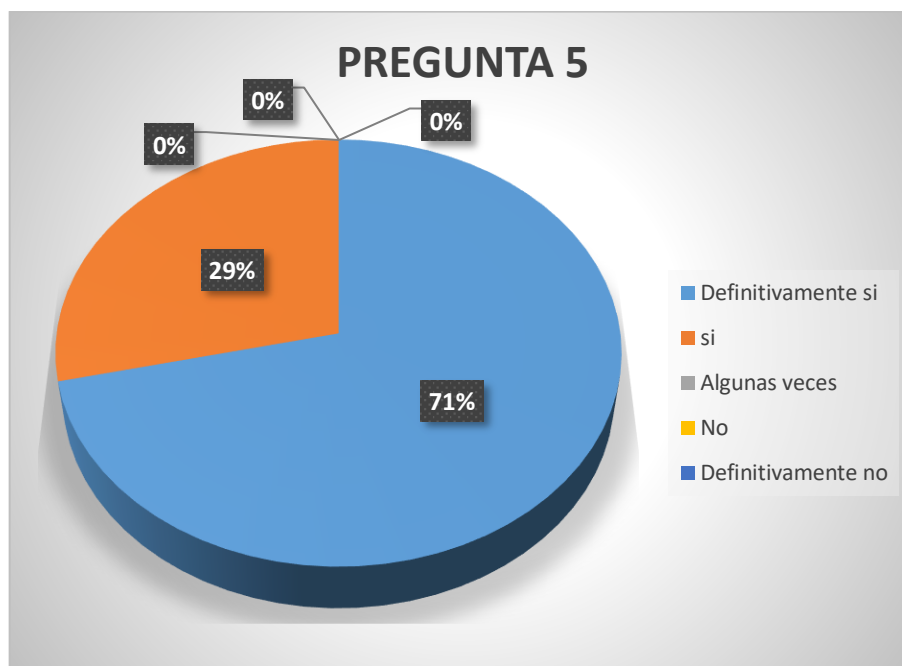


Grafico N° 10: Pregunta N° 05
Fuente: Propia

Según el Grafico N° 5: El 71% de los encuestados respondieron definitivamente sí, que representan cinco (05) notarios; y el 29% respondieron que sí, que representan dos (02) notarios. Es decir, que están de acuerdo que se debe normar la oposición de mala fe de terceros en la ley 27157 y 27333.

Análisis Pregunta N° 06: ¿Usted está de acuerdo que se incorpore un artículo a la ley 27157 y 27333, donde se faculte al notario rechazar liminarmente solicitudes de oposición de mala fe?

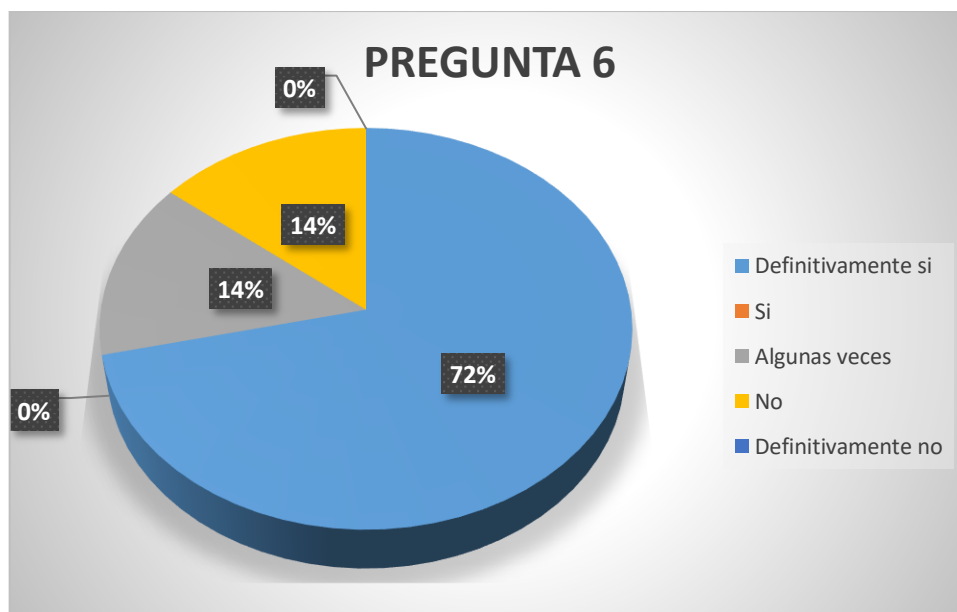


Grafico N° 11: Pregunta N° 06
Fuente: Propia

Según el Grafico 6: El 72% de los encuestados respondieron como que definitivamente sí, que representan cinco (05) notarios; el 14% respondieron que algunas veces, que representa un (01) notario; el 14% que no, que representa un (01) notario. Es decir, que definitivamente sí están de acuerdo que se incorpore un artículo a la ley 27157 y 27333, donde se faculte al notario rechazar liminarmente solicitudes de oposición de mala fe.

CONCLUSIONES

En esta tesis se estudió como influye la oposición de mala fe en la seguridad jurídica dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble en sede notarial en la provincia de Huamanga, periodo 2015-2018; y, como consecuencia de la ejecución de la presente investigación, se han arribado a las siguientes conclusiones:

Primero: En esta tesis se investigó que, en efecto sí existe mala fe por parte de terceros en las oposiciones de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, por lo que vulnera la seguridad jurídica en los solicitantes de dicho trámite; y, conforme se puede apreciar del Cuadro N° 03, se tiene que desde el año 2016 al 2018 **las oposiciones se han incrementado en un 300%**; es decir, se han triplicado.

Por tal circunstancia, dichos procesos notariales, en algunos casos se derivan al Poder Judicial y en otros sólo se archivan en las notarías. En ningún caso se ha procedido a la vía arbitral.

Segundo: En esta tesis se verificó que, en efecto sí se vulnera el derecho de la seguridad jurídica con la presentación de oposiciones de mala fe en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, ya que obstaculiza el derecho a la propiedad y el acceso a la inscripción registral; por consiguiente, a las garantías reales (hipoteca y anticresis).

Tercero: En esta tesis se investigó que, con la oposición de mala fe los terceros sí buscan algún beneficio lucrativo, ya que por versión de los notarios existen personas inescrupulosas que, sin tener legitimidad para obrar y utilizando argumentos ambiguos, se oponen al proceso notarial para obtener ciertos beneficios lucrativos, generando perjuicios económicos a los solicitantes, obligándolos a recurrir a la vía judicial para sanear su inmueble.

Adicionalmente, por versión propia de los notarios encuestados, éstos manifestaron que existen predios donde tienen incidencia “ciertos opositores” y que son ya conocidos en las notarías de la provincia de Huamanga, por lo mismo que permanentemente se apersonan a sus despachos consultando sobre los procesos de tal naturaleza, así como están al tanto de las publicaciones de los avisos judiciales (edictos).

RECOMENDACIONES

Con la finalidad de evitar que se vulnere el derecho a la seguridad jurídica en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble en sede notarial, con la presentación de oposiciones de mala fe, conforme a las conclusiones arribadas en el presente trabajo de investigación, se han tomado en cuenta las siguientes recomendaciones:

PRIMERA: Se recomienda que se tipifiquen las conductas de mala fe de terceros en las oposiciones al Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia notarial, para otorgar seguridad jurídica a los peticionantes de la prescripción. Por lo mismo, se sugiere modificar el Artículo 43 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, así como el artículo 5 de la Ley N° 27333, a efectos de dar seguridad jurídica y uniformizar criterios en las oposiciones a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble en sede notarial.

SEGUNDA: Se recomienda que se faculte al Notario Público a rechazar liminarmente solicitudes de oposición del Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, cuya fundamentación contenga conductas de mala fe, para resguardar la seguridad jurídica de los solicitantes (prescribientes) a su derecho a la propiedad y al acceso a la inscripción en los Registros Públicos.

TERCERA: Finalmente, se recomienda que el Colegio de Notarios de Ayacucho, proponga la modificación y regulación de las leyes citadas en la primera recomendación, referidas a las oposiciones de mala fe en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, para no generar perjuicios económicos a los solicitantes (prescribientes) y garantizar la seguridad jurídica.

Las recomendaciones antes señaladas, podrán hacerse efectivas previa coordinación con el Colegio de Notarios de Ayacucho, que deberá poner a consideración de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú, para presentar un proyecto de ley conforme al aporte académico del autor del presente trabajo que se detalla a continuación.

APORTE ACADÉMICO DEL AUTOR:

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 GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA PRESCRIPCIÓN

ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL

Artículo 1: Modifíquese el artículo 43.1 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda), 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, el mismo que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 43.- La Oposición.

“43.1 Hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, la persona legitimada podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorios en trámite.

Artículo 2: Incorpórese dos numerales al artículo 43 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda), 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, con el siguiente texto:

Artículo 43.4. - *Persona legitimada*: Son aquellas personas que tienen legitimidad para oponerse al trámite de prescripción adquisitiva de dominio, como: Titular registral, colindantes y el estado a través de la Superintendencia Nacional de Bienes nacionales.”

Artículo 43.5. - *Son conductas de mala fe*:

1. Presentación de escritos de oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio, sin legitimidad para obrar.

2. Patrocinio temeroso y doloso en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio.”

Artículo 3: Modifíquese el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, el mismo que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 5.- (...)

g). Si existe oposición de la persona legitimada, el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la Oficina Registral correspondiente, remitiendo todo lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición.”

Artículo 4: Incorpórese un literal al artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, con el siguiente texto:

Artículo 5.- (...)

h). Si existe oposición por parte de persona no legitimada, es facultad del Notario Público rechazar liminarmente las solicitudes de oposición, siempre que estas tengan como sustento algunas de las conductas tipificadas de mala fe, contempladas en el Artículo 43.5 de la Ley N° 27157.”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La política neoliberal que se implantó en nuestro país con la Constitución Política del año 1993, precisa que nuestro régimen económico se basa en una economía social de mercado, lo que implica que, para obtener un crédito financiero con una garantía real, resulta necesario tener inscrito el derecho de propiedad en los Registros Públicos.

La prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble en sede notarial, es una manera de adquirir el derecho de propiedad, se encuentra regulada en 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*, y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, que faculta al notario llevar este tipo de procesos cuando no exista conflicto de intereses y el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio, para lo cual se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil.

El artículo 43 del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda antes detallado, señala que: *“Hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorios en trámite.- Esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentre y remitirá lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición”*.

Lo detallado precedentemente, permite que personas ajenas al proceso puedan oponerse y así obtener algún beneficio económico a cambio de suspender tal oposición, lo que obliga a los solicitantes a “transar un negocio” con los oponentes o finalmente acudir

ante los órganos jurisdiccionales o arbitrales, para continuar el proceso, acarreándole perjuicios económicos, pérdida de tiempo, daño emergente y lucro cesante.

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN

NACIONAL

Esta iniciativa legal modifica el artículo 43.1 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda), 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; incorpora dos numerales al artículo 43 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda), 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; modifica el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones; e, incorpora un literal al artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

COSTO BENEFICIO

El presente proyecto de Ley, no irrogará gastos adicionales al Estado, por el contrario contribuirá a la seguridad jurídica dentro de la sociedad, permitiendo a la ciudadanía acceder al derecho de propiedad de manera efectiva y segura en el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial.

Lima, junio de 2019.

FUENTES DE INFORMACIÓN

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Alfaro Pinillos, Roberto (2002), Diccionario Práctico de Derecho Procesal Civil, Gaceta Jurídica.
2. Avendaño Valdez, Juan Luis, THEMIS 58 - Revista De Derecho
3. Ávila Herrera, J. (2008), *Introducción al Derecho*, Fondo Editorial de la UIGV, Lima.
4. Bernaldes Ballesteros, Enrique (2012), "La Constitución de 1993". Segunda edición.- IDEMSA – Lima Perú.
5. Cajas Bustamante, William (2003), "Código Civil", 5ª Edición, Grijley.
6. Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas (2003), Tomo V Derechos Reales, Gaceta Jurídica, Primera Edición, Lima. Disponible en:
<https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/03/codigo-civil-comentado-tomo-v.pdf>
7. Diez Pizazo, Luis (s.f.), *Fundamentos del Derecho Patrimonial*, Tomo III. Disponible en:
<https://www.tirant.com/libreria/actualizaciones/9788447041763.pdf>
8. Flores Polo, Pedro (2002), Diccionario Jurídico Fundamental, Editora Jurídica Grijley, Lima.
9. Gaceta Jurídica Sección de Actualidad Jurídica, Varios autores, Lima - Agosto 2000.
10. Gattari, Carlos Nicolás (1988), Manual de Derecho Notarial, Buenos Aires: Ediciones Depalma.
11. Gonzáles Barrón, Gunther (2005), Derechos Reales, Juristas Editores, Primera Edición, Lima.
12. González Barrón, Gunther Hernán (2010). La Usucapión. Fundamentos de la Prescripción adquisitiva de dominio. Jurista Editores. Lima.

13. Gutiérrez Camacho, Walter y otros (2005), Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas, Primera Edición, Lima.
14. Hernández Sampieri, Roberto y Otros (1998), Metodología de la Investigación, Interamericana Editores, S.A. de C.V. México.
15. Lama More, Héctor Enrique (2007), La Posesión y la Posesión Precaria, Editora Jurídica Grijley, Lima.
16. La Cruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebudilla, Francisco de Asís (s.f.). Derecho Inmobiliario Registral.
17. Mallqui Luzquiños, Manuel Alejandro (s.f.), Consideraciones Generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú. IUS Revista de investigación jurídica. Disponible en: <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper08.pdf>
18. Núñez Palomino, Pedro Germán (2019), Comentarios a la Ley del Notariado. Editora Jurídica Grijley, tercera edición.
19. Palacio Pimentel, H. Gustavo (2000), Manual de Derecho Civil Tomo I, Editora Huallaga, Lima.
20. Alferillo, Pascual E. (2011), La Mal Fe, UNIVERSITAS N° 122, Pontificia Universidad Javeriana Colombia. Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/825/82522606015.pdf>
21. Peña Bernaldo de Quirós, Manuel (s.f.). Derechos Reales. Derecho Hipotecario, Tomo II.
22. Pleno Jurisdiccional Distrital de los Juzgados de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Lima de fecha 27 de diciembre de 2011, cita obtenida de Dialogo con la Jurisprudencia Nro. 165, junio 2012, año 17, Editorial Gaceta Jurídica, pagina 375 a 376.

23. Ramírez Cruz, Eugenio María (s.f.), Catedrático de Derechos Reales a nivel de pre y postgrado. Autor de obras sobre la materia.
24. Schreiber Pezet, Max Arias, Carlos Cárdenas Quiros (1998), Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Editores Gaceta Jurídica, Lima.
25. Sigvas Rivas, Julián (2000), Prescripción Adquisitiva y Título Supletorio en Sede Notarial, Primera Edición, agosto.
26. Tambini Ávila, Mónica (2006), Manual de Derecho Notarial, Editorial Nomos&Thesis.
27. Torres Manrique, Jorque Isaac (2011), “Temeridad y malicia procesales al banquillo. Crónica de dos lacras jurídicas que pretenden consolidarse”, revista internauta de práctica jurídica, número 27. Disponible en: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9305
28. Vargas Soto, Sheila. Magister en Relaciones Internacionales y Protección Internacional de los Derechos Humanos por la Sociedad Italiana de las Organizaciones Internacionales (SIOI), Roma. Abogada por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Asociada principal del Estudio Echeopar. (Artículo publicado previamente en la Revista “Actualidad Jurídica” (Tomo 220, marzo 2012). Disponible en: <http://ius360.com/privado/civil/sobre-la-legitimidad-para-obrar-en-el-proceso-civil-comentarios-a-la-casacion-no-1545-2010-lima/>
29. Vallet de Goytisolo, Juan (s.f.), “La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles”. En: Revista de Derecho Notarial, pp. 228-229.
30. Viale Salazar, Fausto (1994), “Legitimidad para obrar”, en Revista de Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú N° 48. Disponible en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6712/6826>

31. Zavaleta Carruitero, Wilvelder (2006), Código Procesal Civil, Editorial Rodhas, Cuarta Edición, Lima.

LEGISLACIÓN:

1. Código Civil Boliviano.
2. Código Civil Chileno.
3. Código Civil Colombiano.
4. Código Civil de Alemania.
5. Código Civil de Brasil.
6. Código Civil de Italia.
7. Código Civil Español.
8. Código Civil Federal Mexicano.
9. Código Civil Peruano de 1984.
10. Código Civil y Comercial Argentino.
11. Código Procesal Civil Peruano.
12. Constitución Política del Perú de 1993.
13. Decreto Legislativo N° 1049 – Ley del Notariado, con sus respectivas modificatorias.
14. Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.
15. Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.
16. Ley N° 27157 “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”.
17. Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones.

TESIS:

1. Lama More, Héctor Enrique, “La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano” Tesis para optar el grado de magister con mención en derecho civil.- Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.- Escuela de graduados. Disponible en:

http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
2. Ferrer Mantilla, Dino Eduardo (2015), “La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor” tesis para optar el título profesional de abogado.- Universidad Privada Antenor Orrego.- Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.- Escuela Profesional de Derecho. Disponible en:

http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER_DINO_PRESCRIPCION_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf
3. Carhuamaca Soto, Juan Miguel (2017), “La responsabilidad notarial a propósito del artículo 55 de la ley del notariado”. Trabajo de investigación para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Empresarial.- Universidad de Lima. Disponible en:

http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/5933/Carhuamaca_Soto_Juan_Miguel.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Páginas Web.

<http://www.abogadosinmobiliarios.pe/demanda-de-prescripcion-adquisitiva-de-dominio/>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/10/01/legitimidad-para-obrar/>

<http://www.andina.com.pe/agencia/noticia-sancionan-temeridad-procesal-abogados-presentan-demandas-sin-sustento-juridico-167122.aspx>.

https://www.academia.edu/8031826/EL_PRINCIPIO_DE_LA_BUENA_FE_-_JUAN_ESPINOZA_ESPINOZA

https://www.academia.edu/34426529/Neme-_Buena_fe_subjetiva_y_buena_fe_objetiva.pdf

www.eugenioramirezacruz.net

[www.unsa.edu.pe/escuela de la facultad de derecho/revista/09](http://www.unsa.edu.pe/escuela_de_la_facultad_de_derecho/revista/09)

<https://www.cofopri.gob.pe/quienes-somos/que-es-cofopri/>

ANEXOS

ANEXO 1:
Cronograma de actividades.

ACTIVIDADES	DURACIÓN							
	1 MES		2 MES		3 MES		4 MES	
	1	2	1	2	1	2	1	2
Estudio preliminar de los antecedentes del tema	■							
Diseño del proyecto		■						
Establecimiento y elaboración de instrumentos de trabajo		■						
Selección de equipo de colaboradores		■						
Informe parcial			■	■	■	■		
Revisión, detección, obtención y consulta de documentos		■	■	■	■	■		
Aplicaciones de encuestas y entrevistas					■	■		
Ordenamiento, clasificación y de los datos obtenidos (conversatorio, talleres, claustro).						■	■	
Informe parcial							■	
Estudio interpretativo de los datos obtenidos							■	
Consistencia y perspectiva teórica	■	■	■	■	■	■		
Conclusiones y recomendaciones							■	
Informe parcial							■	
Redacción preliminar							■	
Bibliografía y anexos								■
Edición definitiva								■
Informe final								■

ANEXO 2:

Relación de Expedientes Judiciales revisados.

N°	NÚMERO DE EXPEDIENTE	NOTARIO	ESTADO
1	EXPEDIENTE N° 00234-2016-0-0501-JR-CI-01	MENDOZA AZPARRENT	ARCHIVO DEFINITIVO
2	EXPEDIENTE N° 01735-2016-0-0501-JR-CI-03	MENDOZA AZPARRENT	EN PROCESO
3	EXPEDIENTE N° 01505-2018-0-0501-JR-CI-03	HINOSTROZA AUCASIME	EN PROCESO
4	EXPEDIENTE N° 00823-2018-0-0501-JR-CI-02	HINOSTROZA AUCASIME	ARCHIVADO
5	EXPEDIENTE N° 00341-2018-0-0501-JR-CI-03	MENDOZA AZPARRENT	RECHAZADO
6	EXPEDIENTE N° 00904-2018-0-0501-JR-CI-02	ORÉ GAMBOA	INADMISIBLE
7	EXPEDIENTE N° 01041-2018-0-0501-JR-CI-01	HINOSTROZA AUCASIME	RECHAZADO
8	EXPEDIENTE N° 00616-2018-0-0501-JR-CI-01	MENDOZA AZPARRENT	RECHAZADO
9	EXPEDIENTE N° 00903-2018-0-0501-JR-CI-03	MENDOZA AZPARRENT	RECHAZADO

ANEXO 3:

Modelos de Fichas Utilizadas.

a. Ficha de referencia documental

AUTOR	LAMA MORE, Héctor Enrique
TÍTULO DE LA TESIS	<i>“LA POSESIÓN Y LA POSESIÓN PRECARIA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO”</i>
DATA EDITORIAL CIUDAD IMPRESA AÑO	<i>PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ, FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS.- ESCUELA DE GRADUADOS</i> LIMA – PERÚ 2001
CONTENIDO	EL NUEVO CONCEPTO DEL PRECARIO Y LA UTILIDAD DE SU ACTUAL REGULACIÓN EN EL DERECHO CIVIL PERUANO.
PAGINACIÓN	181
FORMATO	20 X 16
	FICHA FIG.

b. Ficha de transcripción documental

TÍTULO GENÉRICO	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
TÍTULO ESPECÍFICO	LA BUENA FE EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
TEXTO FICHADO	“ASIMISMO, LA BUENA FE SE GENERA EN EL POSESIONARIO COMO LA CREENCIA QUE, LA PERSONA QUE LE TRANSFIERE EL DERECHO DE PROPIEDAD ERA REALMENTE EL PROPIETARIO DEL MISMO. NO EXISTIRÁ ESA BUENA FE, CUANDO EL POSESIONARIO SABE QUE EL BIEN QUE POSEE PERTENECE A ALGUIEN CON EL CUAL NO TIENE NINGÚN VÍNCULO JURÍDICO Y CONOCIMIENTO QUE SEA EL PROPIETARIO DEL BIEN; O QUE LA PERSONA QUE LE TRANSFIRIÓ EL BIEN POR ACTO JURÍDICO NO ERA REALMENTE EL PROPIETARIO DEL MISMO.”
BREVE REFLEXIÓN CRÍTICA	LA BUENA FE Y LA MALA FE SON DOS CONCEPTOS QUE EL NOTARIO DEBE EVALUAR AL MOMENTO DE DAR INICIO AL PROCESO.
FICHA BIBLIOGRÁFICA	SIGUAS RIVAS, JULIÁN, <i>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y TITULO SUPLETORIO EN SEDE NOTARIAL</i> , PRIMERA EDICIÓN, AGOSTO – 2000, P. 18-19.
	FICHA FIG.

c. Ficha de resumen documental

TÍTULO GENÉRICO	TEMERIDAD Y MALICIA
TÍTULO ESPECÍFICO	TEMERIDAD Y MALICIA PROCESALES AL BANQUILLO: CRÓNICA DE DOS LACRAS JURÍDICAS QUE PRETENDEN CONSOLIDARSE
RESUMEN	“ES LÓGICA LA DESAZÓN QUE EXPERIMENTAMOS CUANDO PRECISAMENTE ESTE PROCESO QUE DEBE SER <i>DEBIDO</i> , ES VIOLADO O ATROPELLADO POR NEGATIVAS PRÁCTICAS PROCESALES COMO LA TEMERIDAD Y MALA FE (MALICIA) PROCESALES, LAS CUALES NO HACEN MÁS QUE IMPEDIR QUE EL DERECHO CUMPLA O ALCANCE SU FINALIDAD, DESNATURALIZÁNDOLO; MÁS AÚN CUANDO DICHAS PRÁCTICAS SE VEN LAMENTABLEMENTE ACRECENTADAS, HASTA CIERTO PUNTO, INCONTENIBLES O INEXORABLES COMO EL TIEMPO.”
FICHA BIBLIOGRÁFICA	TEMERIDAD Y MALICIA PROCESALES AL BANQUILLO: CRÓNICA DE DOS LACRAS JURÍDICAS QUE PRETENDEN CONSOLIDARSE. ARTÍCULO PUBLICADO POR JORGE ISAAC TORRES MANRIQUE , ABOGADO POR LA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA DE AREQUIPA (PERÚ), EGRESADO DE LAS MAESTRÍAS EN DERECHO EMPRESARIAL, EN DERECHO PENAL, DEL DOCTORADO EN DERECHO POR LA UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL; Y DOCTORANDO EN ADMINISTRACIÓN POR LA MISMA CASA SUPERIOR DE ESTUDIOS.
	FICHA FIG.

d. Ficha de ideas generales en un documento

FASE PROCEDIMENTAL	PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL.
PIEZA PROCESAL	EXPEDIENTE DE PROCESO NO CONTENCIOSO.
IDEAS GENERALES	INFORMACIÓN DOCUMENTAL REQUISITOS ANÁLISIS CONCLUSIONES
FICHA DE EXPEDIENTE	EXPEDIENTE NRO. 68-2015, PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE PETICIONADO POR RUFINA CONDE QUISPE.
	FICHA FIG. 01

ANEXO 4:

Cuestionario aplicado y validación del mismo.

CUESTIONARIO

Señor Notario:

El presente cuestionario contiene preguntas que contribuyen a evaluar los indicadores del trabajo de investigación del tema: "**LA OPOSICIÓN DE MALA FE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DENTRO DEL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE EN SEDE NOTARIAL, EN LA PROVINCIA DE HUAMANGA, PERIODO 2015-2018**"; por lo que, se debe marcar con un aspa la respuesta que considere apropiada a cada pregunta, respuesta que reflejará su opinión por cada tipo de indicador que señale:

1. ¿CÓMO CONSIDERA LA OPOSICIÓN POR PARTE DE TERCEROS, EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

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

2. ¿CONSIDERA QUE EXISTE MALA FE POR PARTE DE TERCEROS, EN LAS OPOSICIONES EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

- A. Sí ()
- B. No ()

3. ¿USTED CONSIDERA QUE SE VULNERA EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, CUANDO HAY OPOSICIÓN DE MALA FE EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

- A. Sí ()
- B. No ()

4. ¿USTED CONSIDERA QUE CON LA OPOSICIÓN DE MALA FE LOS TERCEROS BUSCAN ALGÚN BENEFICIO LUCRATIVO?

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



5. ¿USTED ESTA DE ACUERDO QUE SE DEBE NORMAR LA OPOSICIÓN DE MALA FE DE TERCEROS EN LA LEY 27157 Y 27333?

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

6. ¿USTED ESTA DE ACUERDO QUE SE INCORPORE UN ARTICULO A LA LEY 27157 Y 27333, DONDE SE FACULTE AL NOTARIO RECHAZAR LIMINARMENTE SOLICITUDES DE OPOSICIÓN DE MALA FE?

- 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

CUESTIONARIO

Señor Notario:

El presente cuestionario contiene preguntas que contribuyen a evaluar los indicadores del trabajo de investigación del tema: "**LA OPOSICIÓN DE MALA FE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DENTRO DEL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE EN SEDE NOTARIAL, EN LA PROVINCIA DE HUAMANGA, PERIODO 2015-2018**"; por lo que, se debe marcar con un aspa la respuesta que considere apropiada a cada pregunta, respuesta que reflejará su opinión por cada tipo de indicador que señale:

1. ¿CÓMO CONSIDERA LA OPOSICIÓN POR PARTE DE TERCEROS, EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

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

2. ¿CONSIDERA QUE EXISTE MALA FE POR PARTE DE TERCEROS, EN LAS OPOSICIONES EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

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

3. ¿USTED CONSIDERA QUE SE VULNERA EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, CUANDO HAY OPOSICIÓN DE MALA FE EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

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

4. ¿USTED CONSIDERA QUE CON LA OPOSICIÓN DE MALA FE LOS TERCEROS BUSCAN ALGÚN BENEFICIO LUCRATIVO?

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

5. ¿USTED ESTA DE ACUERDO QUE SE DEBE NORMAR LA OPOSICIÓN DE MALA FE DE TERCEROS EN LA LEY 27157 Y 27333?

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

6. ¿USTED ESTA DE ACUERDO QUE SE INCORPORE UN ARTICULO A LA LEY 27157 Y 27333, DONDE SE FACULTE AL NOTARIO RECHAZAR LIMINARMENTE SOLICITUDES DE OPOSICIÓN DE MALA FE?

- 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 : DE. MARIO ALMONACIÓ C.

Firma :



CUESTIONARIO

Señor Notario:

El presente cuestionario contiene preguntas que contribuyen a evaluar los indicadores del trabajo de investigación del tema: "**LA OPOSICIÓN DE MALA FE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DENTRO DEL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE EN SEDE NOTARIAL, EN LA PROVINCIA DE HUAMANGA, PERIODO 2015-2018**"; por lo que, se debe marcar con un aspa la respuesta que considere apropiada a cada pregunta, respuesta que reflejará su opinión por cada tipo de indicador que señale:

1. ¿CÓMO CONSIDERA LA OPOSICIÓN POR PARTE DE TERCEROS, EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

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

2. ¿CONSIDERA QUE EXISTE MALA FE POR PARTE DE TERCEROS, EN LAS OPOSICIONES EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

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

3. ¿USTED CONSIDERA QUE SE VULNERA EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, CUANDO HAY OPOSICIÓN DE MALA FE EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL?

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

4. ¿USTED CONSIDERA QUE CON LA OPOSICIÓN DE MALA FE LOS TERCEROS BUSCAN ALGÚN BENEFICIO LUCRATIVO?

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



5. ¿USTED ESTA DE ACUERDO QUE SE DEBE NORMAR LA OPOSICIÓN DE MALA FE DE TERCEROS EN LA LEY 27157 Y 27333?

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

6. ¿USTED ESTA DE ACUERDO QUE SE INCORPORE UN ARTICULO A LA LEY 27157 Y 27333, DONDE SE FACULTE AL NOTARIO RECHAZAR LIMINARMENTE SOLICITUDES DE OPOSICIÓN DE MALA FE?

- 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 : 24 de Abril del 2019

Validado por :

Firma :



JOSE HINOSTROZA AUCASIME
NOTARIO PUBLICO DE AYACUCHO
REG. CNA N° 01

ANEXO 5:

Cuadro de notarios del Distrito Notarial de Ayacucho.

REGISTRO DE NOTARIOS DEL PERÚ

N°	NOTARÍA	DISTRITO NOTARIAL	DEPARTAMENTO	PROVINCIA	DISTRITO	DIRECCIÓN DEL OFICIO NOTARIAL	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
1	ALCA CHUCHON, FILEMON	AYACUCHO	AYACUCHO	CANGALLO	CANGALLO	JR. TARAPACÁ S/N	-----	tula_27_06@hotmail.com
2	ALMONACID CISNEROS, MARIO MARCIAL	AYACUCHO	AYACUCHO	HUAMANGA	AYACUCHO	JR. AREQUIPA N° 162	(066) 31-3990	ana_yasir23@hotmail.com
3	AMAO RODAS, LADISLAO	AYACUCHO	AYACUCHO	HUANTA	HUANTA	JR. CORDOVA N° 156 (PARQUE CENTRAL)	(066) 32-1167	amaorodas@hotmail.com
4	BETALLELUZ BETALLELUZ, SAMY IBETT	AYACUCHO	AYACUCHO	HUANTA	HUANTA	JR. MILLER N° 114	(066) 32-2534	notariabetalleluz@hotmail.com
5	CHILLCCE JAYO, MIGUEL ANGEL	AYACUCHO	AYACUCHO	HUANTA	HUANTA	AV. SAN MARTIN N° 220	(066) 40-2986	miguelchillcce@hotmail.com
6	GIRON ARANA, CESAR ODON	AYACUCHO	AYACUCHO	HUANTA	HUANTA	JR. GERVASIO SANTILLANA N° 202	(066) 32-2198 / (066) 32-2215	notariogiron@terra.com
7	HINOSTROZA AUCASIME, JOSE	AYACUCHO	AYACUCHO	HUAMANGA	AYACUCHO	JR. BELLIDO N° 609	(066) 32-7407	jhinostroza10@hotmail.com
8	MACHACA CALLE, GUDELIA	AYACUCHO	AYACUCHO	HUAMANGA	AYACUCHO	AV. GARCILASO DE LA VEGA N° 241	(066) 31-1359	notariamachacacalle@hotmail.com
9	MACHACA CALLE, SEVERO	AYACUCHO	AYACUCHO	LA MAR	AYNA	AV. 28 DE JULIO N° 49	(066)31-2015	severomachaca@hotmail.com
10	MEDINA DELGADO, VÍCTOR ELÍAS	AYACUCHO	AYACUCHO	HUAMANGA	JESUS NAZARENO	JR. CIRO ALEGRIA N° 341	(066) 32-7081	notariovictormedina@hotmail.com
11	MENDOZA AZPARRENT, DALMACIO DARÍO	AYACUCHO	AYACUCHO	HUAMANGA	AYACUCHO	JR. CUSCO N° 260	(066) 31-4130	mazparrent260@hotmail.com
12	ORE GAMBOA, CARLOS PELAYO	AYACUCHO	AYACUCHO	HUAMANGA	SAN JUAN BAUTISTA	AV. SAN LORENZO N° 490	(066) 32-7081	notariaoregamboa@gmail.com
13	OSORIO ALVARADO, HONORATO ZENON	AYACUCHO	AYACUCHO	HUANTA	SIVIA	AV. HUANTA N° 138	(066) 79-2948	notariasivia@hotmail.com
14	PRADO CALDERON, JOSE LUIS	AYACUCHO	AYACUCHO	HUAMANGA	SAN JUAN BAUTISTA	AV. RAMON CASTILLA N° 184	(066) 32-6646	notaprado@hotmail.com
15	REMON BUITRON, ALIPIO	AYACUCHO	AYACUCHO	HUAMANGA	AYACUCHO	JR. SAN MARTIN N° 452	(066) 31-3056	-----

ANEXO 6:

Copia de los expedientes notariales sobre oposición.

NOTARIA MENDOZA AZPARRENT

RECIBI CONFORME

08 JUL. 2015

Ayacucho,

Rl.

**SOLICITO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DE BIEN INMUEBLE.**

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO: DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT.

RUFINA CONDE QUISPE, PERUANA,
IDENTIFICADA CON DNI N° 28283212,
SOLTERA, COMERCIANTE, DOMICILIADA
EN EL AA.HH. CARMEN ALTO ZONA III
MZ. "J" LOTE 08, DEL DISTRITO DE
CARMEN ALTO, PROVINCIA DE
HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE
AYACUCHO, A USTED EXPONGO:

DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO POR
LOS ARTS. 898, 950 Y 952 DEL CÓDIGO CIVIL, LA LEY N° 27157 SU
T.U.O. D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, LA LEY N° 27333, Y
SUPLETORIAMENTE EL ART. 504 Y SS. DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL,
SOLICITO A USTED SE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
(USUCAPIÓN LARGA O EXTRAORDINARIA) DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL
ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO MANZANA "J" LOTE 8 ZONA III (JR.
MIGUEL GRAU N° 289), DEL DISTRITO DE CARMEN ALTO, PROVINCIA DE
HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO, A NUESTRO FAVOR Y POR ENDE MI
CONDICIÓN DE PROPIETARIA DEL REFERIDO INMUEBLE, EN MÉRITO A LAS
SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

PRIMERO: ANTECEDENTES Y TIEMPO DE POSESIÓN.- QUE, EL BIEN INMUEBLE
OBJETO DE SANEAMIENTO FÍSICO Y LEGAL, DESDE EL PUNTO DE VISTA
REGISTRAL, SE ENCUENTRA INSCRITO A NOMBRE DE **INOCENCIO
ALLCAHUAMÁN HUAMANCULI Y FIBIANA AMBAS CÓRDOVA**, CONFORME SE TIENE
DE LA PARTIDA REGISTRAL N° P11002141 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA
OFICINA REGISTRAL DE AYACUCHO.

CONSECUENTEMENTE, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA
OTORGADA ANTE NOTARIO PÚBLICO DE AYACUCHO ENRIQUE MAVILA ROSAS CON
FECHA 15 DE SETIEMBRE DEL AÑO 2004, LOS TITULARES TRANSFIEREN UNA
FRACCIÓN DEL BIEN DESCRITO PRECEDENTEMENTE EN FAVOR DE LA
SUSCRITA, EL MISMO QUE NO LLEGUÉ A SANEAR E INSCRIBIR EN LOS
REGISTROS PÚBLICOS POR DESCONOCIMIENTO Y DESCUIDO.

POR LO QUE, EN APLICACIÓN ESTRICTA DEL ART. 898 DE LA NORMA
SUSTANTIVA, LA MISMA QUE FACULTA ADICIONAR AL PLAZO POSESORIO EL
DE AQUEL QUE TRANSMITIÓ VÁLIDAMENTE EL BIEN, EN CONSECUENCIA, LA
SUSCRITA HEMOS VENIDO POSEYENDO CON JUSTO TÍTULO, COMO PROPIETARIO
Y DE MANERA CONTINUA, PACÍFICA Y PÚBLICA EL INMUEBLE CITADO **DESDE
EL AÑO 2004**, ESTO ES A LA FECHA MÁS DE DIEZ AÑOS.

SEGUNDO.- SITUACIÓN REGISTRAL DEL INMUEBLE.- CONFORME SE INDICA EN
LA COPIA LITERAL DE LA PARTIDA REGISTRAL N° P11002141 DEL REGISTRO
DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE AYACUCHO, LOS TITULARES
REGISTRALES DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN, SON **INOCENCIO
ALLCAHUAMÁN HUAMANCULI Y FIBIANA AMBAS CÓRDOVA**, DECLARANDO BAJO
JURAMENTO QUE DESCONOZCO SU DOMICILIO Y QUE HE AGOTADO TODOS LOS
MEDIOS PARA PODER UBICARLOS, POR LO QUE SOLICITO SE NOTIFIQUE VÍA
PUBLICACIONES POR EDICTOS.

TERCERO: PROPIETARIOS Y/U OCUPANTES DE LOS PREDIOS COLINDANTES.-
LOS PROPIETARIOS Y/O COLINDANTES DEL BIEN INMUEBLE A PRESCRIBIR,

4. COPIA LITERAL DE LA PARIDA N° P11002141 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE AYACUCHO.
5. MEMORIA DESCRIPTIVA Y PLANOS DE UBICACIÓN, LOCALIZACIÓN Y PERIMÉTRICO, ELABORADO POR EL INGENIERO VERIFICADOR ROLY CONGACHI HUAMANÍ.
6. CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS, DE FECHA 26 DE JUNIO DEL 2015, EMITIDA POR MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN ALTO.
7. CERTIFICADO DE NUMERACIÓN MUNICIPAL EMITIDO POR MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN ALTO.
8. RECIBOS DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS 2004 Y 2014.
9. RECIBOS DE AGUA DE LOS AÑOS 2006 Y 2015, ASÍ COMO LOS RECIBOS DE LUZ DE LOS AÑOS 2005 Y 2015.
10. DECLARACIONES TESTIMONIALES DE LAS SIGUIENTES PERSONAS:
 - MARISOL CÁRDENAS SERNA.
 - ELVIS JONATHAN BORQUEZ BARBOZA.
 - VÍCTOR RECECIANO SERNA JORGE.


POR LO EXPUESTO:

A UD. SEÑOR NOTARIO, SÍRVASE ADMITIR LA PRESENTE SOLICITUD Y TRAMITARLA CONFORME A SU NATURALEZA.

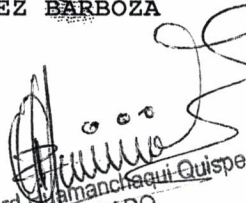
AYACUCHO, 08 DE JULIO DEL 2015.


RUFINA CONDE QUISPE


MARISOL CÁRDENAS SERNA


ELVIS JONATHAN BORQUEZ BARBOZA


VÍCTOR RECECIANO SERNA JORGE


Richard Huamanchaqui Quispe
ABOGADO
Reg. C.A.A. N° 1610

SON:

1. **AGUSTÍN DANTE MENDOZA MITACC**, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN ANDAHUAYLAS S/N, DEL DISTRITO DE CARMEN ALTO, PROVINCIA DE HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO.
2. **VÍCTOR ALCIDES COAQUIRA CÁRDENAS**, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN GRAU S/N, DEL DISTRITO DE CARMEN ALTO, PROVINCIA DE HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO.

CUARTO: DESCRIPCIÓN EXACTA DEL BIEN INMUEBLE A USUCAPIR.

DEPARTAMENTO : AYACUCHO.
PROVINCIA : HUAMANGA.
DISTRITO : CARMEN ALTO.
DIRECCIÓN : **ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO MANZANA "J" LOTE 8 ZONA III (JR. MIGUEL GRAU N° 289).**

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

- POR EL **FRENTE**, LIMITA CON EL JIRÓN MIGUEL GRAU, CON UN TRAMO DE 07.00 ML.
- POR LA **DERECHA**, LIMITA CON EL LOTE 08 (REMANENTE), CON UN TRAMO DE 18.94 ML.
- POR LA **IZQUIERDA**, LIMITA CON EL LOTE 9D, CON UN TRAMO DE 18.20 ML.
- POR EL **FONDO**, LIMITA CON EL LOTE 07, CON UN TRAMO DE 07.00 ML.

ÁREA : 129.35 M2.

QUINTO.- DECLARACIÓN DE LOS TESTIGOS: POR LA PRESENTE NOSOTROS LOS TESTIGOS: **MARISOL CÁRDENAS SERNA**, PERUANA, IDENTIFICADA CON DNI N° 31175586, DE 42 AÑOS DE EDAD, SOLTERA, PROFESORA, DOMICILIADA EN EL JIRÓN LUCÍ CARBAJAL MANZANA C LOTE 9 - BARRIO MIRAFLORES, DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA, PROVINCIA DE HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO; **ELVIS JONATHAN BORQUEZ BARBOZA**, PERUANO, IDENTIFICADO CON DNI N° 45893497, DE 25 AÑOS DE EDAD, SOLTERO, COMERCIANTE, DOMICILIADO EN EL JIRÓN GRAU N° 280, DISTRITO DE AYACUCHO, PROVINCIA DE HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO; Y, **VÍCTOR RECECIANO SERNA JORGE**, PERUANO, IDENTIFICADO CON DNI N° 28295920, DE 49 AÑOS DE EDAD, VIUDO, INGENIERO, DOMICILIADO EN LA AVENIDA NUEVA GENERACIÓN S/N, DISTRITO DE CARMEN ALTO, PROVINCIA DE HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO; DECLARAMOS CONOCER A **RUFINA CONDE QUISPE**, SOLICITANTE DE LA PRESENTE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, ASÍ COMO DE QUE VIENEN POSESIONANDO EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO MANZANA "J" LOTE 8 ZONA III (JR. MIGUEL GRAU N° 289), DEL DISTRITO DE CARMEN ALTO, PROVINCIA DE HUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO, EN FORMA CONTINUA, PACÍFICA Y PÚBLICA.

SEXTO: ELEMENTOS PROBATORIOS DE LA PROPIEDAD Y POSESIÓN.- LOS RECURRENTES, A FIN DE ACREDITAR LA POSESIÓN COMO PROPIETARIOS DEL BIEN Y POR EL TIEMPO MÍNIMO EXIGIDO POR LA LEY, ADJUNTAMOS AL PRESENTE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

1. COPIA LEGALIZADA DE MI DOCUMENTO DE IDENTIDAD.
2. TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA OTORGADA ANTE NOTARIO PÚBLICO DE AYACUCHO ENRIQUE MAVILA ROSAS CON FECHA 15 DE SETIEMBRE DEL AÑO 2004.
3. CERTIFICADO DE POSESIÓN OTORGADO CON FECHA 20 DE MAYO DEL 2015 POR EL CPC REVELINO HUAMANÍ RODRÍGUEZ, ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN ALTO.



NOTARIA MAVILA Testimonio DE LA

BIENIO : 2003-2004.
REGISTRO : 35.
FOJAS : 1707.
NUMERO : 1190.
CLAVE : 1190-04.
ENRIQUE MAVILA ROSAS.

ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES QUE OTORGA DOÑA FIBIANA AMBAS CORDOVA DE ALLCCAHUAMAN A FAVOR DE DOÑA RUFINA CONDE QUISPE. =====

NUMERO TRESCIENTOS SETÉNTITRES. =====MINUTA N°.996=====COMPRAVENTA. =====

EN AYACUCHO A QUINCE DE SETIEMBRE DEL DOS MIL CUATRO, ANTE MI ENRIQUE MAVILA ROSAS, IDENTIFICADO CON DNI.N°28200557 NOTARIO DEL DISTRITO NOTARIAL DE AYACUCHO, COMPARECEN: DE UNA PARTE COMO VENDEDORA DOÑA FIBIANA AMBAS CORDOVA DE ALLCCAHUAMAN, CON DNI.N°28264926, DE SU CASA, VIUDA, NATURAL Y VECINA DE ESTA CIUDAD, CON DOMICILIO EN EL JR. GRAU N°299-DISTRITO DE CARMEN ALTO- AYACUCHO; Y, DE LA OTRA, COMO COMPRADORA DOÑA RUFINA CONDE QUISPE, CON DNI.N°28283212, DE SU CASA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, NATURAL DEL DISTRITO DE POMABAMBA-CANGALLO Y VECINA DE ESTA CIUDAD, CON DOMICILIO EN EL JR. VALDELOMAR N°240-VISTA ALEGRE-CARMEN ALTO-AYACUCHO, PERUANAS, MAYORES DE EDAD, VERSADAS EN EL IDIOMA CASTELLANO, CON LAS DEBIDAS CONSTANCIAS DE HABER SUFRAGADO EN LA ULTIMAS ELECCIONES MUNICIPALES Y REGIONALES, HABLES PARA CONTRATAR, DE QUE DOY FE, POR EL EXAMEN QUE HE PRACTICADO CONFORME PREVIENE EL INC. H) DEL ART.54 DEL DECRETO LEY 26002- LEY DEL NOTARIADO Y, HACIENDO USO DE SUS PROPIOS DERECHOS ME ENTREGARON LA SIGUIENTE MINUTA, PARA QUE SU CONTENIDO ELEVE A ESCRITURA PUBLICA LA MISMA QUE QUEDA ARCHIVADA A FS. 996 DE SU RESPECTIVO LEGAJO, DE QUE TAMBIEN DOY FE, COMO IGUALMENTE DE CONOCER A LOS CONTRATANTES. =====

MINUTA.- SEÑOR NOTARIO: EXTIENDA UD. DENTRO DE SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS, UNA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES QUE OTORGO YO, DOÑA FIBIANA AMBAS CORDOVA DE ALLCCAHUAMAN, CON DNI.N°28264926, DE SU CASA, VIUDA, NATURAL Y VECINA DE ESTA CIUDAD, CON DOMICILIO EN EL JR. GRAU N°299-DISTRITO DE CARMEN ALTO-AYACUCHO; A FAVOR DE DOÑA RUFINA CONDE QUISPE, CON DNI.N°28283212, DE SU CASA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, NATURAL DEL DISTRITO DE POMABAMBA-CANGALLO Y VECINA DE ESTA CIUDAD, CON DOMICILIO EN EL JR. VALDELOMAR N°240-VISTA ALEGRE-CARMEN ALTO - AYACUCHO; EN LOS TERMINOS DELAS CLAUSULAS SIGUIENTES. =====

PRIMERA.- YO, DOÑA FIBIANA AMBAS CORDOVA DE ALLCCAHUAMAN, SOY PROPIETARIA Y POSEEDORA ACTUAL EN FORMA PRO- INDIVISA DE LA MITAD, POR MIS GANANCIALES, CONFORME A LEY, DEL LOTE DE TERRENO URBANO DE 296.60 M2 DE EXTENSION SUPERFICIAL TOTAL, UBICADO EN LA MZ.J, LOTE 8, ZONA: III, DEL AA.HH. CARMEN ALTO, DENTRO D ELA JURISDICCION DEL DISTRITO DE CARMEN ALTO, PROVINCIA D EHUAMANGA, DEPARTAMENTO DE AYACUCHO, DE LOS CUALES ME CORRESPONDE LA MITAD ES DECIR 148.30 M2, POR MIS GANANCIALES, PRO HABER ADQUIRIDO A TITULO GRATUITO DE ADJUDICACION,JUNTAMENTE CON MI RECORDADO CONYUGE INOCENCIO ALLCCAHUAMAN HUAMANCULI, POR LA COMISION DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL-COFOPRI EL 02 DE FEBRERO DEL 2000, DESDE ENTONCES, NOS ENCONTRAMOS EN FORMA INTERRUMPIDA,PACIFICA Y PUBLICA POSESION. LA OTRA MITAD DE ESTE LOTE CORRESPONDE A LOS HEREDEROS DE DICHA MI EXTINTO CONYUGE MIS HIJOS MONICA, SAMUEL, ELIZABETH Y YENI ALLCCAHUAMAN AMBAS Y A MI, RESPECTIVAMENTE Y A MI, COMO A CONYUGE SOBREVIVIENTE, CUYA SENTENCIA DE SUCESION INTESTADA PRESENTARE OPORTUNAMENTE. =====

SEGUNDA.-EN LA FECHA, POR EL PRESENTE ACTO JURIDICO, CON EL DERECHO INVOCADO, AL AMPARO DE LO DISPUESTO POR LOS ARTS.923,977 Y 1529 DEL C.C. EL LOTE DESCRITO EN LA CLAUSULA ANTERIOR, DE MIS DERECHOS Y ACCIONES POR MIS GANANCIALES, DOY EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA, A FAVOR D ELA INDICADA COMPRADORA DOÑA RUFINA CONDE QUISPE, UNA FRACCION DE 128.36 M2 POR EL PRECIO TOTAL Y CONVENCIONAL DE CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y 00/100 NUEVOS SOLES (S/4.150.00), SUMA QUE DECLARO HABER YA RECIBIDO EN SU TOTALIDAD Y A MI ENTERA SATISFACCION, COMOJUSTO Y REAL VALOR DEL BIEN VENDIDO. =====

TERCERA.- LOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS DE LA FRACCION DEL LOTE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y POSESION, SON: POR EL FRENTE PRINCIPAL U. OESTE, CON 7.00 MS.LS CON EL JR. MIGUEL GRAU; POR EL LADO DERECHO ENTRANDO O SUR, CON 18.94 MS.LS CON EL LOTE 8; POR EL LADO IZQUIERDO ENTRANDO O NORTE, CON 18.20 MS.LS CON EL LOTE 9D; Y POR EL FONDO

Enrique Mavila Rosas
NOTARIO PUBLICO AYACUCHO
COLEGIADO CNA N° 004

ENRIQUE MAVILA ROSAS NOTARIO PÚBLICO DE "AYACUCHO" ENRIQUE MAVILA ROSAS NOTARIO PÚBLICO DE "AYACUCHO" ENRIQUE MA

ENRIQUE MAVILA ROSAS NOTARIO PÚBLICO DE "AYACUCHO" ENRIQUE MAVILA ROSAS NOTARIO PÚBLICO DE "AYACUCHO" ENRIQUE MA

ESTE CON 7.00 MS.LS CON EL LOTE 7. ES UN BIEN DE DOMINIO PRIVADO, SIN GRAVAMEN ALGUNO, LA COMPRADORA ENTRA EN POSESION INMEDIATA DEL BIEN. =====

CUARTA.- EN LA PRESENTE VENTA SE COMPRENDEN TODOS LOS DERECHOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS DEL BIEN, CON TODOS SUS USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, AIRES, VUELOS Y TODO CUANTO DE HECHO Y DERECHO CORRESPONDE SIN QUE HAYA MEDIADO DOLO, LESION, ERROR, LESION, COACCION, VIOLENCIA, ENGAÑO, DINERO NO RECIBIDO, SIMULACION, NI NINGUN OTRO VICIO DE LA VOLUNTAD QUE PUEDA ENERVAR SUS FORMALIDADES LEGALES Y JURIDICAS, SOMETIENDONOS, EN TODO CASO, COMO VENDEDOR D EBUENA FE, AL SANEAMIENTO POR EVICCION Y A LOS VICIOS OCULTOS Y LOS ACTOS PROPIOS DEL TRANSFERENTE EN LA FORMA DE LEY. =====

QUINTA.- EL PRESENTE CONTRATO, A TENOR DEL D. LEG.885, ART.25 MODIFICADO POR LA LEY 27963, ESTA EXONERADO AL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA.- YO, DOÑA RUFINA CONDE QUISPE, ENTERADA DEL TENOR DE LA PRESENTE MINUTA, ACEPTO EN TODAS SUS PARTES.- AGREGUE UD. SEÑOR NOTARIO LAS DEMAS DE LEY Y GIRE PARTES AL R. DE LA P.I. DE ESTA CIUDAD.- AYACUCHO, 15 DE SETIEMBRE DEL 2004.- FIRMADO MARIBELL CANDY ELGEGREN ZAVALAGA: ABOGADA-REG.C.A.L.Nº.36351.- FIRMAS Y HUELLAS DIGITALES DE FIBIANA AMBAS CORDOVA DE ALLCCAHUAMAN.- RUFINA CONDE QUISPE.=====

DECRETO NOTARIAL.- MINUTA Nº.092-04.- ELEVESE A ESCRITURA PUBLICA CON LAS FORMALIDADES LEGALES.- FECHA: LA MISMA FIRMADO: ENRIQUE MAVILA ROSAS: NOTARIO.- UN SELLO DE LA NOTARIA. =====

CONCLUSION.- FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, INSTRUI A LAS CONTRATANTES DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE LES HICE, DE QUE DOY FE, ASI COMO DE HABERSE RATIFICADO EN SU CONTENIDO, DANDO POR EXPRESADA TODA OTRA CLAUSULA QUE SIRVIESE PARA ASEGURAR MEJOR LA PRESENTE ESCRITURA. ASI DIJERON, OTORGARON Y FIRMARON. ESTA ESCRITURA CORRE DE FS. 1707, SERIE:115213 A FOJAS:1707VTA, SERIE:115213.- SUSCRIBEN HOY: 15-09-04.- FIRMAS Y HUELLAS DIGITALES DE FIBIANA AMBAS CORDOVA DE ALLCCAHUAMAN.- RUFINA CONDE QUISPE.- FIRMADO: ENRIQUE MAVILA ROSAS: NOTARIO.- UN SELLO DE LA NOTARIA. =====

CONCUERDA: ESTE TRASLADO CON LA ESCRITURA MATRIZ DE SU REFERENCIA PREVIA CONFRONTACION DE LEY, LA MISMA QUE SUSCRITA POR LOS CONTRATANTES Y AUTORIZADA POR MI SE HALLA A FOJAS 1707 BAJO EL Nº.1190, DEL BIENIO 2003-2004, DE QUE DOY FE Y A PETICION DE PARTE INTERESADA EXPIDO ESTE

AYACUCHO, 18 DE FEBRERO DEL 2015



Enrique Mavila Rosas
NOTARIO PUBLICO AYACUCHO
COLEGIADO CNA Nº 004



AUTORIZACION NOTARIAL: EN ESTE PRESENTE ACTO SE AUTORIZA A DOÑA RUFINA CONDE QUISPE CON DNI NRO. 28283212, A EFECTO QUE PUEDA GESTIONAR LOS TRÁMITES REGISTRALES EN LOS REGISTRO PÚBLICO DE ESTA CIUDAD DE AYACUCHO (SUNARP) DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA: COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES AUTORIZACIÓN PROMOVIDA POR EL SOLICITANTE ACREDITADO, QUIEN SE ENCARGARA LOS TRAMITES ADMINISTRATIVO DE INSCRIPCIÓN. SE AUTORIZA CONFORME Y A LOS DISPUESTO DE LOS REGLAMENTOS DE LA SUNARP Y EL DECRETO LEGISLATIVO 1049, SIENDO EN LA CIUDAD DE AYACUCHO A 18 DE FEBRERO DEL 2015. =====



Enrique Mavila Rosas
NOTARIO PUBLICO AYACUCHO
COLEGIADO CNA Nº 004





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN ALTO
PROVINCIA DE HUAMANGA - AYACUCHO

N° 000468

EXPEDIENTE N° 3299-2015
Carmen Alto, 14 de Mayo del 2015

CERTIFICADO DE POSESIÓN

N° 021 - 2015-MDCA/SGDUyR/AATyC

Que e . (a):..... RUFINA CONDE QUISPE con LE. o D.N.I.N° 28283212 L.M.N°

Domiciliado en el Jr., Pje., Av., Mz.,..... "J" L.T. 8A

del Sector () y/o Pueblo joven () Asociación () AA.HH CARMEN ALTO ZONA III del Distrito de Carmen Alto de la

Provincia de Huamanga - Departamento de Ayacucho, hecho la inspección el día 15 Mes..... MAYO Año 2015

Por el Inspector de Obras RONY CONGACHI HUAMANI es posesionario (a) con una Area de..... 129.35 m2m2

con Construcción de Material Noble () Material Rústico () con un área libre de..... 29.35 m2 m2

SE ACREDITA QUE EJERCE LA POSESIÓN DE LOS DOCUMENTOS ENTREGADOS, EN MERITO AL PAGO DEL RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL 2015.

Ley 28687 Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de Propiedad Informal Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Basicos ; El Mismo que NO Constituye Reconocimiento Alguno que Afecta el Derecho de Propiedad de su Titular.

Expido el presente Certificado a petición del interesado.

Carmen Alto, 20 de MAYO del 20 15



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN ALTO
PROV. HUAMANGA - AYACUCHO
Ing. Wilfredo E. Medina Sulca
Sub Gerente de Desarrollo Urbano y Rural

Sub Gerente de Desarrollo Urbano



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN ALTO
PROV. HUAMANGA - AYACUCHO
CPC. Revelino U. Huamani Rodríguez
ALCALDE

Alcalde

Rufina
Propietario

* EL PREDIO SE ENCUENTRA FORMANDO PARTE DEL PREDIO MATRIZ AA.HH CARMEN ALTO "ZONA III" FORMALIZADO POR COFOPRI E INSCRITO EN LA PARTIDA P11000922

FORMULA OPOSICIÓN AL INICIO DE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

NOTARIA MENDOZA AZPARRENT

RECIBIDO

29 ENE. 2016

Ayacucho:

Ana M.
10.29am

Sr. NOTARIO PÚBLICO
DALMACIO MENDOZA AZPARRENT

FIBIANA AMBAS CÓRDOVA, con DNI

No., domiciliada en el Jr. Grau No. 289, Distrito de Carmen Alto, y domicilio procesal en el Jr. Callao No. 190, Of. No. 06, a Ud., digo:

Al amparo de las Leyes 27157 y 27333, en mi condición de propietaria del inmueble urbano ubicado en el Asentamiento Humano Carmen Alto, Mz. "J", lote 8, Zona III Carmen Alto, formulo OPOSICIÓN al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio iniciado por RUFINA CONDE QUISPE, para que atendiendo a los hechos expuestos se sirva declarar procedente, en consecuencia; derive los actuados al órgano jurisdiccional del cercado, en base a los términos siguientes:

FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. La peticionante solicita la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Carmen Alto, Mz. "J", lote 8, Zona III Carmen Alto (Jr. Grau No. 289), Distrito de Carmen Alto, Huamanga, Ayacucho.
2. Indica además que, adquirió el bien mediante escritura pública de compraventa de fecha 15 de setiembre del 2004, y que en virtud a ello vienen posesionando por más de 10 años; y que el predio se encuentra inscrito en la PARTIDA No. P11002141 del Registro de Predios de Ayacucho a nombre de los titulares INOCENCIO ALLCAHUAMAN HUAMANCULI y FIBIANA AMABAS CÓRDOVA, declarando bajo juramento que desconoce mi domicilio y que ha agotado todos los medios para poder ubicarme.
3. Finalmente, precisa que el predio objeto de usucapión es de 129.35 m2. Los fundamentos así expuestos por dicha persona es totalmente falso, por lo que me estoy viendo precisado a denunciarlos por el

ALBERTO CARRION CALDERÓN
ABOGADO
C.A.A. 387

delito contra la Fe Pública por realizar falso juramento de mi ubicación. Pero fundamentalmente no procede la prescripción adquisitiva iniciada por las razones siguientes:

- 3.1. De acuerdo a la copia literal de la PARTIDA No. P11002141 del Registro de Predios de Ayacucho, el área del predio ubicado en el Asentamiento Humano Carmen Alto, Mz. "J", lote 8, Zona III Carmen Alto (Jr. Grau No. 289), Distrito de Carmen Alto, Huamanga, Ayacucho, es de 296.60 m², y no de 129.35 m², como falsamente sostiene la solicitante. Tampoco precisa quien se encuentra en la posesión de los 167.15 m², restantes.
- 3.2. Asimismo, la recurrente como propietaria de dicho bien vengo posesionando el predio antes indicado en concurrencia con mis hijos, por lo que es completamente falso que declare en el sentido que desconoce mi domicilio y haber agotado todos los medios para dar con mi ubicación; por el contrario sobre la peticionante ha formulado la prescripción adquisitiva en forma subrepticia con la finalidad de apoderarse de un predio ajeno, más bien gracias a la información de terceras personas en mérito al cual he tomado conocimiento sobre el trámite iniciado por dicha peticionante.
- 3.3. Igualmente, es subrepticia la petición de la solicitante; pues, ni siquiera entre sus colindantes menciona mi nombre; por el contrario en una gran mentira indica que viene posesionando el bien, lo cual es completamente falso.
- 3.4. Como bien indica la propia solicitante el referido predio a la fecha se encuentra inscrito en el Registro de Predios de Ayacucho, a nombre de la recurrente y mi esposo INOCENCIO ALLCCA HUAMAN HUAMANCULI, quien ya es finado, siendo sus herederos la recurrente en mi condición de cónyuge supérstite y mis hijos SAMUEL, ELIZABETH, MÓNICA y JENNY ALLCCA HUAMAN AMBAS, conforme tengo acreditado con la copia literal de sucesión intestada.


ALBERTO CARRIÓN CALDERÓN
ABOGADO
C.A.A. 387

3.5. En conclusión; la petición de la solicitante es manifiestamente improcedente, con el agravante de pretender apoderarse de propiedad ajena, por lo que se servirá remitir los actuados al órgano jurisdiccional correspondiente.

POR TANTO:

Sírvase señor Notario atender mi petición.

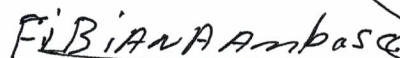
MEDIOS PROBATORIOS:

Documentos:

1. Copia de mi DNI.
2. Copia de la sucesión intestada de mi causante esposo.
3. Copia literal de la PARTIDA No. P11002141 del Registro de Predios de Ayacucho.
4. Copia de la notificación dirigida al señor AGUSTIN DANTE MENDOZA MITACC en virtud a la cual tomé conocimiento sobre la prescripción adquisitiva iniciada por la solicitante.

Ayacucho, enero 29 del 2016.


ALBERTO CARRIÓN CALDERÓN
ABOGADO
C.A.A. 387


FIBIANA AMBASC

DECRETO NOTARIAL N° 03.

AYACUCHO, 02 DE FEBRERO DEL 2016.

VISTOS: LA SOLICITUD DE FECHA 29 DE ENERO DEL 2016, INTERPUESTO POR **FIBIANA AMBAS CÓRDOVA**, SOBRE OPOSICIÓN AL TRAMITE NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE **RUFINA CONDE QUISPE**; Y, **CONSIDERANDO:** **PRIMERO.**- QUE, EN EL PRESENTE PROCESO HA SURGIDO CONFLICTO DE INTERESES, POR PARTE DE LOS SEÑORES **FIBIANA AMBAS CÓRDOVA Y RUFINA CONDE QUISPE**; **SEGUNDO.**- QUE, EL ESCRITO DE OPOSICIÓN HA SIDO PRESENTADO DENTRO DEL TERMINO DE LEY, CONFORME AL INC. G) DEL ART. 5 DE LA LEY N° 27333; Y, ESTANDO A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 43 DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 27157 - LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FABRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN; POR LO QUE, **SE RESUELVE:** **PRIMERO.**- SUSPENDER LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE PROCESO EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRE. **SEGUNDO.**- REMITIR TODO LO ACTUADO AL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE TURNO DE HUAMANGA, PARA LOS FINES A QUE HUBIERE LUGAR. **TERCERO.**- PONER DE CONOCIMIENTO AL SOLICITANTE, AL COLEGIO DE NOTARIOS DE AYACUCHO, A LOS REGISTROS PÚBLICOS DE AYACUCHO Y AL OPOSITOR, CONFORME A LEY.=



Dalmacio D. Mendoza Azparrent
DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT
ABOGADO - NOTARIO
AYACUCHO

DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT

ABOGADO
NOTARIO DE AYACUCHO



"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

Ayacucho, 03 de febrero de 2016.

OFICIO N° 021-2016-NMA/AYACUCHO.

SEÑOR
Dr. José Hinostroza Aucasime
Decano del Colegio de Notarios de Ayacucho.
C I U D A D . -



De conformidad con el inc. g) del art. 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662 "Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones"; me dirijo a usted con la finalidad de comunicarle que, **SE HA SUSPENDIDO** el trámite de Prescripción Adquisitiva del bien inmueble ubicado en el **Asentamiento Humano Carmen Alto Mz. "J" lote 8 zona III (Jr. Miguel Grau N° 289)**, del distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, solicitado por **Rufina Conde Quispe** ante mi despacho notarial; por cuanto, la señora **Fibiana Ambas Córdova** (titular del lote matriz inscrito en la partida N° P11002141), ha interpuesto un "Escrito de Oposición" con fecha 29 de enero del 2016; por cuya circunstancia, pongo de su conocimiento para los fines pertinentes.

Para mejor ilustración, adjunto copia de la solicitud y del decreto recaído sobre la oposición descrita anteriormente.

Atentamente,



Dalmacio D. Mendoza Azparrent

DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT
ABOGADO - NOTARIO
AYACUCHO

DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT

ABOGADO

NOTARIO DE AYACUCHO



"Año de la Consolidación del Mar de Grau"



Ayacucho, 03 de febrero de 2016.

OFICIO N° 022-2016-NMA-AYACUCHO.

SEÑOR

JEFE DE LA OFICINA REGISTRAL DE AYACUCHO.

C I U D A D . -

De conformidad con el inc. g) del art. 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662 "Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones"; me dirijo a usted con la finalidad de comunicarle que, **SE HA DADO POR FINALIZADO** el trámite de Prescripción Adquisitiva del bien inmueble ubicado en el **Asentamiento Humano Carmen Alto Mz. "J" lote 8 zona III (Jr. Miguel Grau N° 289)**, del distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, solicitado por **Rufina Conde Quispe** ante mi despacho notarial; por cuanto, la señora **Fibiana Ambas Córdova** (titular del lote matriz inscrito en la partida N° P11002141), ha interpuesto un "Escrito de Oposición" con fecha 29 de enero del 2016; por cuya circunstancia, pongo de su conocimiento para los fines pertinentes.

Para mejor ilustración, adjunto copia de la solicitud y del decreto recaído sobre la oposición descrita anteriormente.

Atentamente,



Dalacio D. Mendoza Azparrent

DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT
ABOGADO - NOTARIO
AYACUCHO

CARGO

DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT

ABOGADO

NOTARIO DE AYACUCHO



NOTIFICACION

Señora

Fibiana Ambas Córdova.

Domicilio procesal: Jr. Callao N° 190 - Of. 06 - Ayacucho

C I U D A D . -

Por intermedio de la presente, le comunico a usted que he emitido el Decreto Notarial N° 03 de fecha 01 de febrero del 2016, resolviendo la solicitud de fecha 29 de enero del 2016, sobre oposición al proceso de prescripción adquisitiva de dominio solicitado por **Rufina Conde Quispe.**

A cuyo efecto adjunto copia del decreto notarial antes referido, para los fines pertinentes.

Ayacucho, 03 de febrero del 2016.



DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT
ABOGADO - NOTARIO
AYACUCHO

ALBERTO CARRIÓN CALDERÓN
ABOGADO
DOCTOR EN DERECHO
CAA 387

03.02.16

DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT

ABOGADO

NOTARIO DE AYACUCHO



NOTIFICACION

Señora

Rufina Conde Quispe.

AA.HH. Carmen Alto zona III Mz. "J" lote 08, distrito de Carmen Alto.

C I U D A D . -

Me dirijo a usted con la finalidad de comunicarle que, se ha suspendido el trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien inmueble ubicado en el **Asentamiento Humano Carmen Alto manzana "J" lote 8 zona III (Jr. Miguel Grau N° 289)**, del distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, que se tramitaba a su favor; por cuanto, la señora **Fibiana Ambas Córdova**, ha interpuesto **solicitud de oposición** con fecha 29 de enero del 2016. Por cuya circunstancia pongo en su conocimiento dicha oposición para los fines pertinentes, conforme dispone el inc. g) del art. 5 de la Ley N° 27333 "Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones".

Para mejor ilustración, adjunto copia de la solicitud de oposición y del decreto recaído sobre la oposición.

Ayacucho, 03 de febrero del 2016.

Rufina Conde Quispe
63-02-16.



Dalmacio D. Mendoza Azparrent

DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT
ABOGADO - NOTARIO
AYACUCHO

DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT

ABOGADO

NOTARIO DE AYACUCHO



"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

Ayacucho, 03 de febrero de 2016.



FECHA N° 020-2016-NMA/AYACUCHO.

03 FEB 2016

Señor Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Turno de Huamanga.
M. AYOQUINO

Juzgado Especializado en lo Civil de Turno de Huamanga.

C.I.U.D.A.D.-

Hora:

Firma:

Me dirijo a usted con la finalidad de remitirle adjunto al presente en fojas 63, el Expediente de Asunto No Contencioso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien inmueble ubicado en el **Asentamiento Humano Carmen Alto Mz. "J" lote 8 zona III (Jr. Miguel Grau N° 289)**, del distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, solicitado ante mi despacho notarial por **Rufina Conde Quispe, POR HABERSE FORMULADO OPOSICIÓN Y EXISTIR CONFLICTO DE INTERESES**, de conformidad a lo establecido por el art. 43 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, para sus atribuciones de ley.

Cabe señalar señor Juez, que dicho trámite se inició ante mi despacho notarial, por cumplir con todas las formalidades y con los documentos probatorios prescritos en la ley antes acotada, y cuyas pruebas se encuentran en los legajos adjuntos al presente.

Atentamente,



Dalmacio D. Mendoza Azparrent
DALMACIO D. MENDOZA AZPARRENT
ABOGADO - NOTARIO
AYACUCHO



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO
N° Partida: 11037564

INSCRIPCION DE SUCESION INTESTADA

REGISTRO DE SUCESION INTESTADA

RUBRO : DEMANDAS

B00001

ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA DE SUCESION INTESTADA: Por DECRETO NOTARIAL del 24/01/2007 otorgada ante NOTARIO ALMONACID CISNEROS MARIO en la ciudad de AYACUCHO, ha ordenado anotar preventivamente la solicitud de sucesión intestada del causante **ALLCCAHUAMAN HUAMANCULI INOCENCIO**, fallecido el 26/12/2000, por haberlo solicitado **AMBAS CORDOVA FIBIANA**.

Presentacion: El título fue presentado el 07/02/2007 a las 12:42:29 PM horas, bajo el N° 2007-00001504 del TomoDiario 0060.Derechos S/.16.00 con Recibo(s) Numero(s) 00001819-02.- HUAMANGA, 20 de Febrero de 2007.

[Firma]
REGISTRADOR PUBLICO

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsó
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM





SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL AYACUCHO
N° Partida: 11037564

INSCRIPCION DE SUCESION INTESTADA

REGISTRO DE SUCESION INTESTADA
RUBRO : DECLARATORIA DE HEREDEROS
A00001

SUCESION INTESTADA DEFINITIVA: Por Acta de Declaratoria de Herederos del 28/03/2007 otorgada ante NOTARIO ALMONACID CISNEROS MARIO en la ciudad de AYACUCHO, se declara la sucesión intestada definitiva de quien en vida fuera **INOCENCIO ALLCCAHUAMAN HUAMANCULI**, fallecido el 26/12/2000, declarando como herederos legales y universales del causante a su esposa: **FABIANA AMBAS CORDOVA DE ALLCCAHUAMAN** e hijos: **SAMUEL, ELIZABETH, MÓNICA y JENNY ALLCCAHUAMAN AMBAS.**

El título fue presentado el 29/03/2007 a las 09:02:12 AM horas, bajo el N° 2007-00003697 del TomoDiario 0060.Derechos S/16.00 con Recibo(s) Numero(s) 00004411-02.-HUAMANGA,16 de Abril de 2007. FOLIOS 2.-

[Firma]
Ruth S. Conales Cabanero
REGISTRADOR PÚBLICO

Copia Certificada
Sin Inscripción al Curso
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 AM



[Firma]

Esthefanny K. Chávez Eiguera
Certificador de Copia Literal
Zona Registral N° XIV Sede Ayacucho

COPIA LITERAL

ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO MZ J LOTE 8 ZONA III CARMEN ALTO
P11002141

DPTO : AYACUCHO PROV: HUAMANGA DIST: CARMEN ALTO

Uso : VIVIENDA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P11000922

Titular(es) Actual(es)

ALLCCA HUAMAN HUAMANCULI INOCENCIO Est.Civil CASADO(A) L.E. 29104109
AMBAS CORDOVA FIBIANA Est.Civil CASADO(A) L.E. 28264926

Medidas y colindancias Actuales :

TERRENO LINDEROS	Area :	MEDIDA	M2 COLINDANCIA
Frente	296.60	15.05 ML	JR. MIGUEL GRAU
Fondo		16.30 ML	LOTE 7
Izquierda		18.20 ML	LOTE 9D
Derecha		19.75 ML	JR. MANCO CAPAC

Asiento(s) Registral(es) :

PREDIOS :

- 1 TRASL-INSC DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00001
Asiento de Presentación Nro. 1999-11000007 del 18/03/1999 a horas 12:15:58
Registrador Público MALLQUI LUZQUIÑOS, MANUEL ALEJANDRO
Fecha de Traslado 19/03/1999
- 2 MODIFICACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00002
Asiento de Presentación Nro. 1999-11004184 del 24/08/1999 a horas 12:31:38
Registrador Público BUSTAMANTE ROSAS, VICTORIA SOCORRO
Fecha de Inscripción 01/10/1999
- 3 MODIFICACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00003
Asiento de Presentación Nro. 1999-11006732 del 17/11/1999 a horas 16:04:06
Registrador Público BUSTAMANTE ROSAS, VICTORIA SOCORRO
Fecha de Inscripción 22/11/1999

TRANSFERENCIAS :

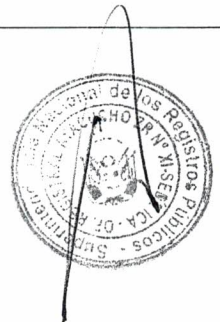
- 1 INSCRIPCION DE DERECHO DE PROPIEDAD AS. 00004
Asiento de Presentación Nro. 2000-11002743 del 09/02/2000 a horas 18:46:28
Registrador Público VASQUEZ CABANILLAS, MARIA ANGELICA
Fecha de Inscripción 11/02/2000

Expediente(s) / Título(s) en Trámite :

2014-00017588

El registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 5 páginas corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se expide el presente certificado a las 10:42:01 horas del día 19 de Noviembre del 2014.



ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO MZ J LOTE 8 ZONA III CARMEN ALTO
P11002141

DPTO : AYACUCHO PROV: HUAMANGA DIST: CARMEN ALTO

Uso : VIVIENDA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

Asiento 00001

Descripción : TRASLADO DE INSC. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZ

Predio : ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO
ZONA III CARMEN ALTO
Ubigeo : 050104

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
296.600		01	15.050	16.300	19.750	18.200

EL PREDIO INSCRITO EN ESTA PARTIDA ES PRODUCTO DE LA LOTIZACION APROBADA POR RESOLUCION 01-93-GRLW--SODW-DRV/DSRVW-OT DE FECHA 11-01-93, EXPEDIDA POR LA DIRECCION SUB-REGIONAL DE VIVIENDA DE LA REGION LOS LIBERTADORES WARI, SEGUN CONSTA EN EL ASIEN TO 02 Y SIGUIENTES DE LA FICHA 1254 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE AYACUCHO.

Asiento de presentación N° 1199000007 del 18/03/1999 a horas 12:15:58
Registrador MANUEL ALEJANDRO MALLQUI LUSQUIÑOS.
Fecha de Traslado de Inscripción 19/03/1999.

MANUEL A. MALLQUI LUSQUIÑOS
Registrador Público
REGISTRO PARCIAL URBANO

findeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasiento



ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO MZ J LOTE 8 ZONA III CARMEN ALTO
P11002141

DPTO : AYACUCHO PROV: HUAMANGA DIST: CARMEN ALTO

Uso : VIVIENDA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

Asiento 00002

Descripción : MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION

Predio : ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO
ZONA III CARMEN ALTO
Ubigeo : 050104

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
296.600	01	01	15.050	16.300	19.750	18.200

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ANTERIOR)

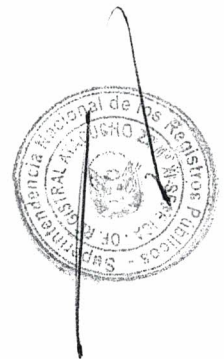
Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
296.600	01	01	15.250	16.650	19.250	17.850

SOBRE EL PREDIO MATRIZ DEL CUAL FORMA PARTE EL LOTE INSCRITO EN ESTA PARTIDA, POR RESOLUCION N° 34-99-COFOPRI-OJAH DEL 02/9/99, SE APROBO LA MODIFICACION DEL PLANO TRAZADO Y LOTIZACION IDENTIFICADO CON EL N°37-COFOPRI-99,-AYACUCHO, EL MISMO QUE CONTIENE LA INFORMACION TECNICA NECESARIA PARA SU INSCRIPCION EN EL RPU Y RECTIFICA, SEGUN CORRESPONDA, LAS MEDIDAS DE LOS LOTES CON DERECHO INSCRITO

Asiento de presentación N° 1199004184 del 24/08/1999 a horas 12:31:38
Registrador BUSTAMANTE ROSAS, VICTORIA.
Fecha de Inscripción 01/10/1999.


VICTORIA BUSTAMANTE ROSAS
Registrador Público
REGISTRO PREDIAL URBANO

findeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasiento



COPIA LITERAL

ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO MZ J LOTE 8 ZONA III CARMEN ALTO
P11002141

DPTO : AYACUCHO PROV: HUAMANGA DIST: CARMEN ALTO

Uso : VIVIENDA

Situación : NO CARG/GRAV

Estado : PARTIDA ACTIVA

Asiento 00003

Descripción : MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION

Predio : ASENTAMIENTO HUMANO CARMEN ALTO
ZONA III CARMEN ALTO
Ubigeo : 050104

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
296.600		01	15.050	16.300	19.750	18.200

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ANTERIOR)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
303.100		01	15.300	16.750	19.800	18.200

SOBRE EL PREDIO MATRIZ DEL CUAL FORMA PARTE EL LOTE INSCRITO EN ESTA PARTIDA, POR RESOLUCION N° 65-99-COFOPRI-OJAH DEL 15/11/99, APROBO LA MODIFICACION DEL PLANO TRAZADO Y LOTIZACION IDENTIFICADO CON EL CODIGO N.137-99-AYACUCHO, EL MISMO QUE CONTIENE LA INFORMACION TECNICA NECESARIA PARA SU INSCRIPCION EN EL RPU Y RECTIFICA, SEGUN CORRESPONDA, LAS MEDIDAS DE LOS LOTES CON DERECHO INSCRITO

Asiento de presentación N° 1199006732 del 17/11/1999 a horas 16:04:06
Registrador BUSTAMANTE ROSAS, VICTORIA.
Fecha de Inscripción 22/11/1999.



VICTORIA BUSTAMANTE ROSAS
Registrador Público
REGISTRO PREDIAL URBANO

findeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasiento



Jr. Quinoa Nro.381 - Ayacucho

Cargo de Ingreso de Expediente
(Centro de Distribucion General)

No Nuevo

Cod. Digitalizacion: 0000021547-2016-EXP-JR-CI

Expediente : 00234-2016-0-0501-JR-CI-01 F.Inicio : 03/02/2016 19:44:50
Juzgado : 1ª JUZGADO CIVIL F.Ingreso: 03/02/2016 19:44:50
Especialista: CARLA CECILIA ACEVEDO CARRION
Exp.Origen : F.Exp.Orig: 00/00/0000
Proceso : ABREVIADO
Motivo.Ing : DEMANDA Folios : 63
Materia : PRESCRIPCION ADQUISITIVA
Cuantia : Nuevos Sole .00 N Copias/Acomp :
Dep Jud : SIN DEPOSITO JUDICIAL
Arancel : SIN TASAS

SIN ARANCEL JUDICIAL

SIN DERECHO DE NOTIFICACION

Observación : SE INGRESA EN MERITO AL DECRETO NOTARIAL N 03

Sumilla : PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE

DEMANDADO AMBAS CORDOVA, FIBIANA
DEMANDANTE CONDE QUISPE, RUFINA

AQUINO BARCO MARIO MISAEL

Ventanilla 1

Modulo 1

MODULO 1

Recibido

ANEXO 7:

Matriz de consistencia.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: “La oposición de mala fe y la seguridad jurídica dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble en la provincia de Huamanga, periodo 2015-2018”

AUTOR: Bach. RAMÍREZ QUISPE, Edgar Iván.							
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	Metodología, Técnicas e instrumentos de la investigación.	Marco Teórico
<p>Existe un número considerable de oposiciones de mala fe en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial en la provincia de Huamanga, que genera inseguridad jurídica en los solicitantes de dicho trámite. Estas oposiciones vulneran los derechos fundamentales de los ciudadanos que pretenden inscribir su propiedad en los Registros Públicos.</p>	<p>Problema Principal: ¿En los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018, vienen presentándose oposiciones de mala fe?</p> <p>Problemas Secundarios: 1º ¿Cuáles son los derechos afectados por la presentación de oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018? 2º ¿Cuáles son las ventajas que obtienen las personas que presentan oposiciones de mala fe, en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018?</p>	<p>Objetivo General: Determinar si se vienen presentando oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018.</p> <p>Objetivos Específicos: 1º Identificar los derechos afectados por la presentación de oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en la vía notarial de la provincia de Huamanga, en el periodo 2015 - 2018. 2º Determinar las ventajas que obtienen las personas que presentan oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga periodo 2015-2018.</p>	<p>Hipótesis General: Las oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018, se vienen incrementado de manera considerable.</p> <p>Hipótesis Específicas: 1º Los derechos afectados por la presentación de oposiciones de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga periodo 2015-2018, son: La Seguridad Jurídica, Derecho a perfeccionar su Título de Propiedad, Derechos Económicos. 2º Las ventajas que obtiene el oponente de mala fe en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble en sede notarial de la provincia de Huamanga en el periodo 2015-2018 son: el lucro económico y recuperar el bien inmueble materia de prescripción.</p>	Variable independiente	<p>Expedientes notariales, expedientes judiciales, Legislación Nacional, Jurisprudencia, Ponderación de la Buena Fe aplicable al objeto de estudio.</p>	<p>Método de investigación: Deductivo-inductivo.</p> <p>Tipo de Investigación: Básica- Aplicada.</p> <p>Nivel de Investigación: Explicativo.</p> <p>Diseño de Investigación: No experimental.</p> <p>Técnicas: 1) Análisis documental. ▪ Ficha ▪ Expedientes ▪ Registro de casos. ▪ Gráficos ▪ Fotos, videos 2) Encuesta, entrevista. 3) Observación.</p>	<p>El presente trabajo de investigación se sustenta en la Teoría de los Derechos reales, dentro de los cuales está el derecho de propiedad o derechos patrimoniales y su regularización e inscripción en la SUNARP vía prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.</p> <p>Asimismo, en el Artículo VI del Título Preliminar del Código Civil - Interés para obrar, que textualmente señala: <i>“Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral. El interés moral autoriza la acción sólo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la ley.”</i></p> <p>Finalmente, nos basaremos en uno de los principios generales del derecho más relevantes, como es la de la Seguridad Jurídica.</p>
				Variable dependiente			